„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ

ПРОСПЕКТ ЗА *ПЪРВИЧНО* ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДО 232 017 800 (ДВЕСТА ТРИДЕСЕТ И ДВА МИЛИОНА СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ И ОСЕМСТОТИН) БРОЯ ВАРАНТИ

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК: ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД

гр. София, 1407 бул.Черни връх №51 Б

Вид на предлаганите ценни книжа	**Безналични, свободнопрехвърлими варанти**
Брой на предлаганите ценни книжа	**232 017 800(двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин)**
Емисионна цена за 1 варант	**0,001 лв.(една десета от стотинката)**

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството финансови деривативи, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Проспекта преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа с Решение № 707-Е /06.10.2016г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. 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**, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишните и междинните финансови 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 от одитираните от тях финансови отчети.*

15 Септември 2016 г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
ЕМИТЕНТА	„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ гр. София, 1407 бул. „Черни връх” №51 Б от 9,30 до 17,00 ч. Лице за контакт: Миглена Димитрова Тел. + 359 2 8199 103 e-mail: m.dimitrova@fpp.bg
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД гр. София, 1407 бул. „Черни връх” №51 Б от 9,30 до 17,00 ч. Лице за контакт: Теодора Даскалова Тел. + 359 2 8199 142 e-mail: t.daskalova@focalpoint.bg

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от „Българска фондова борса-София” АД.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. т.II „Рискови фактори” на стр. 25 и сл..

I.СЪДЪРЖАНИЕ

II.РЕЗЮМЕ. 9

III.РИСКОВИ ФАКТОРИ. 25

1.1.Рискове, специфични за Дружеството и сектора, в който оперира. 25

1.2. Рискове свързани с финансовия инструмент. 32

1.3. Системни рискове. 35

IV.ДРУГИ ЕДЕНИЦИ ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЯТА И ГРАДИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ, СЪГЛАСНО КОИТО Е СЪСТАВЕН ПРОСПЕКТА. 39

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА. 39

1.1.Лица, отговарящи за информацията, дадена в Проспекта. 39

1.2.Декларация, от тези които отговарят за Проспекта. 40

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ. 40

2.1. Информация за одиторите. 40

2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация. 41

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. 41

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА. 45

4.1. История и развитие. 45

4.2.Инвестиции. 48

5.ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ. 51

5.1.Основни дейности. 51

5.2.Главни пазари. 51

5.3.Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството. 54

5.4.Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси. 54

5.5. Конкурентна позиция на Дружеството. 55

6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА. 56

6.1. Кратко описание на групата и положение на дружеството в рамките на групата. 56

6.2. Дъщерни предприятия на *„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.* 59

6.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата. 59

7. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ. 59

7.1.Съществуващи или запланувани значителни ДМА. 59

7.2. Екологични въпроси. 65

8.ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД. 65

8.1.Финансов преглед. 65

8.2.Резултати от дейността. 74
9.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ. 77
9.1.Капиталови ресурси на емитента. 77
9.2.Източници и размер на паричните потоци. 82
9.3.Заеми и финансиране на Емитента. 86
9.4.Ограничения върху използването на капиталови ресурси. 91
9.5.Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 4.2.2.и 7.1. 91
10.НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ. ... 93
11.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ. 93
11.1.Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта. 93
11.2.Тендеции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година. 97
12. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ. 97
13.АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО. 98
13.1.Членове на съвета на директорите. 98
13.2.Конфликти на интереси. 100
14.ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ. 101
14.1.Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД. 101
14.2.Общите суми, заделяни или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения. 101
15.ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ. 101
15.1.Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност. 101
15.2.Договори на членовете на Съвета на директорите с Емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта. 102
15.3.Одитен комитет или Комитет за възнагражденията. 102
15.4.Корпоративно управление. 103
16.ЗАЕТИ ЛИЦА. 103
16.1.Брой на заетите лица и главни категории дийности. 103
16.2.Акционерни участия и стокови опции. 103
16.3.Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента. 104
17.МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ. 104
17.1.Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас. 104

17.2.Различни права на глас на главните акционери на Емитента. 104
17.3.Лица, които упражняват контрол върху Емитента. 104
17.4.Договорености за промяна в конрола на Емитента..... 107
18.ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА. 107
19.ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ. 112
19.1.Историческа финансова информация. 112
19.2.Проформа финансова информация. 113
19.3.Финансови отчети. 113
19.4.Одитирана историческа годишна финансова информация. 113
19.5.От кога е последната финансова информация. 113
19.6.Междинна и друга финансова информация. 114
19.7.Политика по отношение на дивидентите. 114
19.8.Правни и арбитражни производства. 114
19.9.Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента. 114
20.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ. 116
20.1.Акционерен капитал. 116
20.2.Устав на Емитента. 117
21.ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ. 120
22.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС. 120
22.1.Запис или доклад на експерт. 120
22.2.Потвърждаване на информацията, получена от трети страни. 120
23.ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ. 120
24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА. 121
25.ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО. 121
26.ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ. 122
27.ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ. 123
27.1.Приоритети на инвестиционната дейност 123
27.2. Други възможни инвестиции. 123
27.3.Инвестиционни решения. 124

28.ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ... 124

29.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ... 125

29.1.Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти. ... 125

29.2.Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти. ... 127

29.3. Описание на недвижимите имоти. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация. ... 128

Към датата на проспекта проекта е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години. ... 146

29.4.Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти. ... 148

29.5.Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти. ... 148

29.6.Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на договорите. ... 148

29.7.Оценка на недвижимите имоти. ... 152

29.8.Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. ... 162

30.ДАННИ ЗА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР. ... 165

31. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА 167

31.1. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД. ... 167

31.2.Счетоводно обслужване. ... 169

32. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ... 173

33.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ... 174

33.1.Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството. ... 174

33.2.Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващите дружества. ... 174

34. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. ... 174

34.1. Описание на вида и класа. ... 175

34.2. Законодателство. ... 175

34.3. Форма. ... 176

34.4. Валута. ... 176

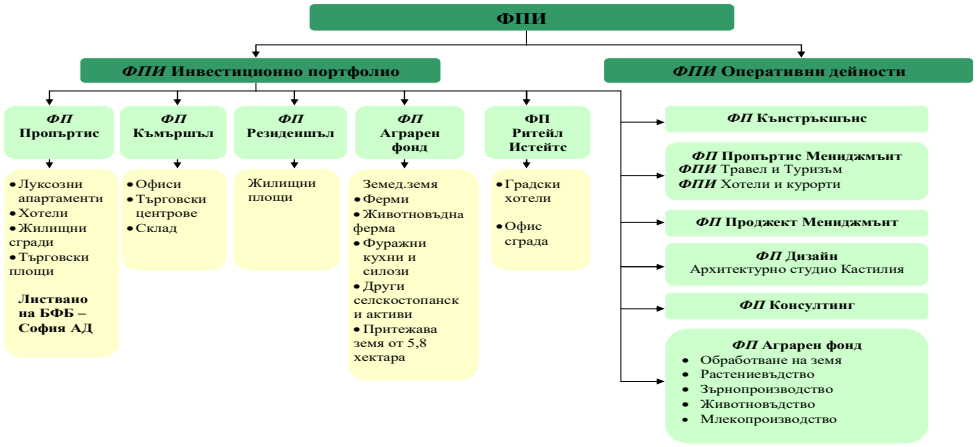
34.5. Права. ... 176

34.6. Решения, оторизации и одобрения. ... 184

34.7. Очаквана дата на емисията. ... 184
34.8. Прехвърляемост на варантите, огроничения върху свободната прехвърляемост. ... 184
34.9. Субординираност. ... 186
34.10. Базисен инструмент. ... 186
34.11. Данъчно облагане. ... 186
35. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО. ... 191
35.1. Размер на емисията. ... 192
35.2. Срок на падежа на емисията. ... 192
35.3. Различни права на глас. ... 192
35.4. Сетълмент. ... 192
35.5. Период на предлагането и процедура за кандидатстване. ... 193
35.6. Ред за записване. ... 194
35.7. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено. ... 195
35.8. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми. ... 196
35.9. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства. ... 196
35.10. Оттегляне на заявката за записване. ... 196
35.11. Плащане и доставка. ... 196
35.12. Обявяване на резултатите от предлагането. ... 197
35.13. Процедура за упражняване на правото, преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права. ... 197
35.14. Пласиране и допускане до търговия. ... 198
35.15. Пласиране и поемане. ... 200
35.16. Допускане до търговия. Пазар. ... 200
35.17. Търговия на същия клас инструменти на емитента. ... 201
35.18. Ангажимент за предоставяне на ликвидност. ... 201
35.19. Стабилизация. ... 201
35.20. Други подписки или частни пласирания. ... 201
35.21. Продаващи държатели. ... 201
36. РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ / ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ /. ... 202
37. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ. ... 205
37.1. Ценообразуване. ... 205
37.2. Влияние на варанта от стойността на базовия актив. ... 210

37.3. Разводняване. 210
37.4. Възвръщаемост. 215
37.5. Сривове на пазара или сривове на сетълмента, които засягат базисния инструмент. 216
37.6. Правила за извършване на корекции. 216
37.7. Разходи на Емитента. 217
38. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ 218
V . П Р И Л О Ж Е Н И Я : 219

	II.РЕЗЮМЕ.
	РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ
А.1	Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
А.2	Емитентът, както и лицата, отговорни за съставянето на проспекта, предоставят своето съгласие за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа. **Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.**
	РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ
Б.1	**„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.** Наименованието на Дружеството е ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** (с еквивалент на изписване на латиница FAIRPLAY PROPERTIES REIT (Real Estate Investment Trust)). Няма изменения в наименованието от датата на учредяване на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** до настоящия момент.
Б.2	Дружеството е учредено съгласно българското законодателство като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 15.07.2005 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София 1407, 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, адрес на електронна поща: office@fpp.bg. Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 по фирмено дело № 8851 от 28.07.2005 г., парт. № 95723, том 1273, страница 149. Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК): 131457471.
Б.3	Предмет 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. Дружеството извършва дейност, като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз № 17-ДСИЦ от 07.02.2006 г. (издаден съгласно Решение № 84-ДСИЦ на КФН от 01.02.2006 г.). С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и др. подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите. Към настоящият момент портфейлът на Дружеството е формиран от недвижими имоти от следните типове: луксозни апартаментни комплекси и търговски площи в курортни комплекси, хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната.
Б.4а	От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите ***на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството. Дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции. По-долу са представени основните тенденции на пазара на недвижими имоти според емитента: През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления: Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София; • Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем; • Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина. ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** има основание да счита, че пазарът на жилищни и офисни недвижими имоти в България е в цикъла на възстановяване, което определя момента като изключително подходящ за инвестиции. Основните предпоставки за този извод са посочени по-долу: • Намалява строителството на нови офис сгради, т.е. на лице е намалено предлагане на офисния пазар в София. По данни на Фортън към края на второто тримесечие на 2016г. предлагането на офис площи в София е достигнало 1.8 млн. м^2. • Цените на наемите на офис площи в София плавно нарастват през последните 3 години, като към втората половина на 2016г. средната цена за офис сгради клас А достига 13 €/м^2. • Наблюдава се стабилен тренд на намаляване на свободните офис площи. • Пазарът на жилищни имоти в София бележи вече 4-то тримесечие на ръст по всички показатели. През 2016 г. се наблюдава чувствително увеличение на продажбите, затвърждаване на тенденцията за ръст в цените и огромен интерес към обекти ново строителство. Купувачите са много по-уверени в закупуване на жилища и „на зелено". Често се наблюдава висок процент реализация на площите в жилищни проекти дори преди започване на самото строителство или до завършването на грубия строеж. По данни на BULGARIAN PROPERTIES през 1-вото тримесечие на 2016г. средната цена на продадените апартаменти в София е 835 евро/кв.м. Нарастването на цените на имотите в София за първото тримесечие на 2016 г. е в размер на 2.5% спрямо предходното тримесечие и 8.4% на годишна база. От началото на годината ясно се очертава тенденцията на засилено търсене на жилища - ново строителство. За изминалите месеци 50% от реализираните продажби в София са с жилища ново строителство, като голяма част от тях са в новостроящи се сгради, включително такива, които са в съвсем начален етап. Данните сочат, че средната цена на реализираните сделки с имоти в новостроящи се сгради е 950 евро/кв.м. – с около 100 евро/кв.м. по-висока от средната цена за пазара.. • Наличие на леко завишаване на търсенето на луксозни ваканционни имоти по южното Черноморие. Според анализ на агенцията Българиън Пропъртис морските курорти реализират положителна тенденция през първото тримесечие на 2016 г. На фона на почти нулевия интерес към Слънчев бряг в началото на 2015 г., през текущата година се забелязва активност. Засилва интересът към курортите на юг от Бургас и най-вече към Лозенец и Созопол, които се оформят като дестинации за хората, търсещи ваканционни имоти от по-висок клас. Именно такива лица купуват в комплекси като Санта Марина – профилът на купувачите там е хора със собствен бизнес или с успешна кариера, които купуват имот за собствено ползване. Това е едно лайфстайл решение за притежание на луксозен имот на първа линия с цел по-висок стандарт на живот и качествена почивка в собствен дом на морето. • Цената на заемното финансиране е на най-ниските си нива за периода през последните 5 години. • На лице са предпоставки за възстановяване на възможностите за финансиране през капиталовия пазар в България. От една страна поради дълго продължилата криза на този пазар в страната, а също така и поради натрупването на следните фактори: • Наличие на силно търсене на дялово финансиране, поради ограничения собствен ресурс на компаниите и същевременно все по-агресивното предлагане на кредитно финансиране; • Продължаващата политическа и икономическа стабилност в страната; • Възможност за пренасочване на инвестиции от чуждестранни инвеститори към България, поради кризите в Украйна, Гърция и Турция и санкциите към Русия; • Предстоящото въвеждане на стимули и облекчения в рамките на ЕС за финансиране на малки и средни предприятия посредством капиталовите

	пазари и финансовите инструменти. Дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е в пряка зависимост от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура. Като несигурни обстоятелства се определят: • *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти* • *Намаление на равнището на наемите* • *Увеличаване на цените на строителството.*
Б.4б	Не се прилага.
Б.5	***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е част от икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл” АД. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е дъщерно дружество на „ФеърПлей Интернешънъл” АД (гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б, ЕИК 831372469). ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава пряко 30.41 % от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и непряко (посредством дъщерни дружества) 30.05 % от неговия капитал. „ФеърПлей Интернешънъл” АД може да осъществява контрол върху ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по смисъла на § 1, т.14, буква „а” от ДР на ЗППЦК, тъй като притежава пряко и непряко над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.  „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма дъщерни предприятия. Дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е независима и не се определя от останалите дружества в групата.
Б.6	Към датата на Проспекта акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** притежаващи пряко и непряко (по смисъла на чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК) над 5% от акциите му са:

АКЦИОНЕР	**ПРЯКО УЧАСТИЕ**		**НЕПРЯКО УЧАСТИЕ (по смисъла на чл. 146 и сл. ЗППЦК)**		**ОБЩО**	
	Брой акции	**Процентно участие**	**Брой акции**	**Процентно участие**	**Брой акции**	**Процентно участие**
Марио Захариев Захариев	2 568 503	7,75%	20 040 136	60,46%	22 608 639	68,21%
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	10 079 072	30,41%	9 961 064	30,05%	20 040 136	60,46%
„ФеърПлей Аграрен фонд”АД	9 096 123	27,44%	0	0	9 096 123	27,44%
УПФ „Доверие”	1 772 084	5,35%	n. a.	n. a.	1 772 084	5,35%
УПФ „Бъдеще”	2 272 565	6,86%	n. a.	n. a.	2 272 565	6,86%

Източник: Акционерна книга на „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ, издадена от „Централен Депозитар”АД.

Главните акционери в „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ нямат различни права на глас от всички останали акционери.

Б.7

Съгласно изготвените по МСФО одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети към 31.12.2013г., 31.12.2014г. и към 31.12.2015г., както и неодитиран междинен неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2015 г. и към 30.06.2016 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:

Приходи от дейността на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Приходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Нетни приходи от продажби на продукция	17 653	8948	1672	864	601
Нетни приходи от продажби на стоки	240	155	3	1	15
Нетни приходи от продажби на услуги	0	2951	2990	1301	1524
Нетни приходи от продажби на други	2 886	4463	16	12	73
Нетни приходи от продажби	**20779**	**16517**	**4681**	**2178**	**2213**
Приходи от финансирания	0	0	0	0	0
Финансови приходи	16	32	14	13	1
Общо приходи от дейността	**20 795**	**16549**	**4695**	**2191**	**2214**
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	**20 795**	**16549**	**4695**	**2191**	**2214**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Приходите от дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се формират основно от приходи от продажби на продукция. Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2013 г. приходите от дейността възлизат на 20,795 млн. лв. Приходите от дейността през 2013 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (85%). Това са приходи реализирани от продажбата на апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други. Реализираните нетни приходи от продажби на продукция са 17,653 млн.лв. Те се формират от приключване на договори за продажбата на 102 апартамента в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (240 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (2,886 млн. лв). са отразени приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти, приходите от продажба на инвестиционни имоти

и дълготрайни материални активи, както и тези от застрахователни обезщетения и отказани резервации. Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2014 г. приходите от дейността възлизат на 16,5 млн. лв. и бележат спад от 20% спрямо същия период на 2013г. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти. Приходите от дейността през 2014 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (8,948 млн. лв. или 54%) и приходи от продажба на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти (4, 463 млн. лв. или 27%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други. Приходите от продажба на продукция са приходите реализирани от продажбата на 55 броя апартаменти в комплексите „Санта Марина", гр.Созопол, „Св. Иван Рилски", гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил", гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (155 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби" (40 хил. лв). са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации. Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2015 г. приходите от дейността възлизат на 4,7 млн. лв. и бележат спад от 68% спрямо същия период на миналата година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти. Приходите от дейността през 2015 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (1, 672 млн. лв. или 36%) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (4, 463 млн. лв. или 63%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от застрахователни обезщетения и други. Приходите от продажба на продукция са приходите реализирани от продажбата на 13 броя апартаменти в комплексите „Санта Марина", гр.Созопол, „Св. Иван Рилски", гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил", гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (3 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби" (16 хил. лв). са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации. Междинните неодитирани финансови отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** за второ тримесечие на 2016г. и 2015г. показват увеличение с 35 хил.лв. на нетните приходи от продажби на продукция – от 2 178 хил.лв.(2015-06-30)до 2 213 хил.лв.(2016-06-30).За разглеждания период дружеството няма приходи от финансирания.

Разходи за дейността на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Разходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Разходи за материали	32	23	13	7	18
Разходи за външни услуги	6402	4700	3047	1339	1370
Разходи за амортизации	668	691	457	328	122
Разходи за възнаграждения	250	252	237	117	110
Разходи за осигуровки	29	31	28	14	13
Балансова стойност на продадени активи	11600	10906	1389	734	603
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	0	0	0
Други	353	377	285	23	10
Общо разходи по икономически елементи	**19 334**	**16 980**	**5 456**	**2 562**	**2246**
Разходи за лихви	1321	1019	831	419	257
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0	0	0
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	5	3	6	1	2
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	10484	1516	1782	7	20
Общо финансови разходи	**11 810**	**2 538**	**2619**	**427**	**279**
Общо разходи за дейността	**31 144**	**19 518**	**8 075**	**2 989**	**2525**
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0	0	0
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	0	0	0	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	**-10349**	**-2 969**	**-3380**	**-798**	**-311**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Към края на декември 2013 г. разходите за дейността на Дружеството на годишна база нарастват с 8% и възлизат на 31,144 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (60%) заемат балансовата стойност на продадените активи (11,6 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 33% (6,4 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2013 г. са 1,3 млн.лв. 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 1 921 хил.лева, което е 2,3 % от общата сума на актива. Към края на декември 2014 г. разходите за дейността на Дружеството на годишна база намаляват с 37% и възлизат на 19,518 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (16, 980 млн. лв.) основен дял (64%) заемат балансовата стойност на продадените активи (10,960 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 28% (4,7 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2014 г. са 1,019 млн.лв. и бележат спад от 23 % спрямо нивото им в края на 2013 г. 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 1 855 хил.лева, което е 2,52 % от общата сума на актива. Към края на декември 2015 г. разходите за дейността на Дружество на годишна база намаляват с 59% и възлизат на 8, 075 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (5, 456 млн. лв.) основен дял (64%) заемат разходите за външни усуги (3, 047 млн. лв.) и разходите за балансова стойност на продадените активи – 25% (1,4 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2015 г. са 0,831 млн.лв. и бележат спад от 18 % спрямо нивото им в края на 2014г. 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 1 046 хил. лева, което е 1,43 % от общата сума на актива.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2013 г. е загуба в размер на 10 349 хил.лв. Основната причина за този резултат са формираните загуби от последващи оценки на инвестиционни имоти в размер 10 457 хил.лв.Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2013 г. е 218 хил.лв.и намалява с 89 % спрямо резултата към 31.12.2012 г., когато печалбата за разпределение е 1,905 млн.лв.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2014 г. е загуба в размер на 2,969 млн.лв. Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2014 г. финансовият резултат за разпределение е отрицателен в размер на 4,687 млн.лв. и намалява съществено спрямо финансовия резултат за разпределение от 218 хил.лв. към 31.12.2013 г.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2015 г. е загуба в размер на 3, 38 млн.лв. Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2015 г. финансовият резултат за разпределение е отрицателен в размер на 1,556 млн.лв. и нараства спрямо финансовия резултат за разпределение от - 4,687 хил.лв. към 31.12.2014 г.

Капиталова структура на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

ВИД АКТИВИ хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
А.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
1. Земи (терени)	1 539	1539	1746	1539	1746
2. Сгради и конструкции	0	0	0	0	0
3. Машини и оборудване	4	1	3	0	2
4. Съоръжения	295	525	451	488	414
5. Транспортни средства	0	0	0	0	0

6. Стопански инвентар	951	975	693	701	628
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1839	9	9	9	9
8. Други	0	0	0	0	0
I.Общо	**4628**	**3049**	**2902**	**2737**	**2799**
II. Инвестиционни имоти	**39493**	**36735**	**29705**	**36735**	**29705**
III. Нематериални активи					
1. Права върху собственост	156	0	0	0	0
2. Програмни продукти	0	0	0	0	0
3. Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0
4. Други	4	2	1	1	1
Общо за група IV:	**160**	**2**	**1**	**1**	**1**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	***44281***	***39786***	***32608***	***39473***	***32505***
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси					
1. Материали	0	0	0	0	0
2. Продукция	16266	10424	9062	9704	8481
3. Стоки	493	309	305	318	302
4. Незавършено производство	19519	19615	27964	20354	31639
5. Биологични активи	0	0	0	0	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**36278**	**30348**	**37331**	**30376**	**40422**
II. Търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия	621	415	946	533	1136
2. Вземания от клиенти и доставчици	45	37	178	42	183
3. Предоставени аванси	1076	905	903	936	996
4. Вземания по предоставени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	0	0
6. Данъци за възстановяване	0	0	50	31	0
7. Вземания от персонала	0	0	0	0	0
8. Други	5	0	0	0	9
Общо за група II:	**1747**	**1357**	**2077**	**1542**	**2324**
III. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	12	4	3	5	6
2. Парични средства в безсрочни депозити	313	174	508	149	1907
3. Блокирани парични средства	0	1597	131	671	131
4. Парични еквиваленти	0	0	0	0	0
Общо за група III:	**325**	**1775**	**642**	**825**	**2044**
IV. Разходи за бъдещи периоди	**847**	**386**	**417**	**464**	**669**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	***39197***	***33866***	***40467***	***33207***	***45459***
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**83478**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**
Собствен капитал и пасиви в хил.лв.					
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал					
Записан и внесен капитал т.ч.:	55825	27 913	27 913	27 913	33 145
обикновенни акции	55825	27 913	27 913	27 913	33 145
Общо за група I:	**55825**	**27 913**	**27 913**	**27 913**	**33 145**
II. Резерви					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	6625	0	0	0	0
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	0	0	0	0	0
3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	25 925	22 956	22956	19 576
общи резерви	0	25 925	22 956	22956	19 576
Общо за група II:	**6625**	**25 925**	**22 956**	**22 956**	**19 576**
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1737	0	0	0	0
неразпределена печалба	7180	0	0	0	0
непокрита загуба	-5443	0	0	0	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0
2. Текуща печалба	0	0	0	0	0
3. Текуща загуба	-10349	-2 969	-3 380	-798	-311
Общо за група III:	**-8612**	**-2 969**	**-3 380**	**-798**	**-311**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	***53838***	***50 869***	***47 489***	***50 071***	***52 410***
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия	0	0	0	0	0
2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	366	4 698	12 039	5 625	12 822
3. Задължения по ЗУНК	0	0	0	0	0
4. Задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Задължения по облигационни заеми	3865	6 340	0	6 054	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**4231**	**11 038**	**12 039**	**11 679**	**12 822**
II. Други нетекущи пасиви	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

	III. Приходи за бъдещи периоди	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	IV. Пасиви по отсрочени данъци	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	V.Финансирания	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	***4231***	***11 038***	***12 039***	***11 679***	***12 822***
	Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
	I. Търговски и други задължения					
	1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	9175	1 566	912	383	708
	2. Текуща част от нетекущите задължения	4771	1 249	0	1 246	0
	3. Текущи задължения, в т.ч.:	11236	8 703	12 048	9 074	12 024
	задължения към свързани предприятия	2940	3 276	4 454	3 719	1 576
	задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
	задължения към доставчици и клиенти	3394	3 046	3 696	3 013	1 676
	получени аванси	4587	2 099	4 181	2 158	8 626
	задължения към персонала	18	19	15	16	15
	задължения към осигурителни предприятия	4	4	4	3	4
	данъчни задължения	293	259	58	165	127
	4. Други	227	227	227	227	0
	5. Провизии	0	0	0	0	0
	Общо за група I:	**25409**	**11 745**	**13 547**	**10 930**	**12 732**
	II. Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
	III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
	IV. Финансирания	0	0	0	0	0
	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	***25409***	***11 745***	***13 547***	***10 930***	***12 732***
	СОБСТВЕН КАТИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	**83478**	**73 652**	**73 075**	**72 680**	**77 964**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.
Б.10	Одиторските доклади върху отчетите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** за 2013 г.,2014 г. и 2015 г. не съдържат квалификации.
Б.11	Маню Тодоров Моравенов, в качеството му на Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, с подписа си в края на Проспекта, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на дружеството.
Б.12 до Б.50	Не се прилагат
	РАЗДЕЛ В - ЦЕННИ КНИЖА
В.1	Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от техния Емитент ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** деривативни финансови инструменти - варанти. Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги - базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите - ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.Варантите дават право на притежателя да запише акциите от бъдещо увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, което следва да бъде извършено, при настъпване на определени предпоставки, подробно описани в настоящия проспект. **Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни.Общият размер на предлаганата емисия е до 232 017 800 /двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин/ броя варанти.** **Всички варанти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.**Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варанти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар” АД. Международният номер за идентификация на акциите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** (ISIN код) е: **BG1100042057**.Варантите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.
В.2	Емисията варанти на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е деноминирана в български лева. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 1.00 /един/ лв. за акция, като срещу един варант може да бъде записана една акция от бъдещото увеличението на капитала.
В.3	Регистрираният капитал на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е в размер на 33 145 400 лв. и е разпределен в 33 145 400 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени. Няма издадени акции, които не са част от регистрирания капитал.
В.4	**Права на притежателите на варанти** Всеки варант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си: **1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.** Притежателите на варанти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 1.00 /един/ лв. за една акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в „Централен депозитар” АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден. За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав: **а)**Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по варантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти; **б)**Решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варантите от настоящата емисия; **в)** Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството; **г)** Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията. **Правата по варантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване.** **2. Право на един глас в събранието на притежателите на варанти.** **Права на акционерите** В случай че притежателят на варанта упражни правото си по него до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Ако титулярът на варанта е бил акционер в ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява.

	Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варианта, носи на притежателя си две основни групи права - имуществени и неимуществени: **Имуществени права на акционера:** • **Право на дивидент.** Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки - приет от Общото събрание на акционерите одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд Резервен. дружеството със специална цел, каквото е Емитента, разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки: **а)** дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет годишен финансов отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд Резервен и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав; **б)** не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд Резервен и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд Резервен и другите фондове на Дружеството; **в)** недопустимо е авансово изплащане на дивидент преди приемане на годишния финансов отчет; **г)** най-малко 1/10 част от печалбата на акционерното Дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд Резервен достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството; **д)** правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност. • **Право на ликвидационен дял.** Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване. **Неимуществени права на акционера:** • **Управителни права: а)**Право на глас; **б)** Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избиран в управителните органи на Дружеството. • **Контролни права:** Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите. • **Защитни права: а) Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството.** Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ); всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ). **б) Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори** от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите (чл. 249 от ТЗ); **в) Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството).** Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството; да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. • **Допълнителни права на акционера: а)**Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството; **б)** Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях. **Условия за обратно изкупуване.** Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК. **Условия за конвертиране.** Няма издадени конвертируеми ценни книжа.
B.5	Варантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „Българска фондова борса - София" АД и Правилника на „Централен депозитар" АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варанти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане") и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по- рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по- късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варанти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение. Търговията с варанти на дружеството на регулиран пазар, както и с акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на „Българска фондова борса - София" АД чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат варанти на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача. Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба №38, инвестиционните посредници имат задължението да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници да декларират дали: • притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент. • финансовите инструменти - предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в ЦД, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор. • сделката - предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Инвестиционният посредник проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на

	финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи: • приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. • залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПЗФИ или други действащи нормативни актове. Варантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София" АД. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, Наредба № 38 и Правилника на „Българска фондова борса - София" АД. Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на инвестиционен посредник - регистрационен агент към ЦД.
B.6	Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на варантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варанти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София" АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варанти; сумата, получена срещу записаните варанти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли" и в-к „Стандарт" и на интернет адреса на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***. В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варанти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варанти. (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.). ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** ще поиска вписване на варантите в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането им за търговия на Регулиран пазар.След допускането до търговия, варантите ще се търгуват на Сегмент за структурирани продукти на „Българска фондова борса - София" АД. Всеки притежател на варанти може да подаде поръчка за продажба на варанти, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи варанти - поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.Сделките с финансови инструменти, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по прилагането му, в Правилата на БФБ и Правилника на Централния депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се измени с влизането в сила и на Закона за пазарите на финансови инструменти от 2007 г., въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, като в частност отпада условието сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа. Ценните книжа от настоящата емисия не са обект на международно предлагане.
B.7	Разпределен финансов резултат и брутни дивиденти от учредяването на Дружеството: **Брутни дивиденти от учредяването на Дружеството** **За година** | **Финансов резултат за разпределение (лв.)** | **Брутен дивидент за разпределение на една акция (лв.)** | **Дата на Общо събрание на акционерите** 2014 | 0 | 0 | 16.6.2015 2013 | 0 | 0 | 30.6.2014 2012 | 1 786 421 | 0,032 | 15.5.2013 2011 | 2 009 713 | 0,036 | 30.5.2012 2010 | 111 651 | 0,002 | 27.4.2011 2009 | 976 944 | 0,0175 | 24.3.2010 2008 | 7 257 298 | 0,13 | 25.3.2009 2007 | 8 000 000 | 0,1433 | 25.3.2008 2006 | 0 | 0 | 20.3.2007 2005 | 0 | 0 | 06.6.2006 **Общо** | **20 142 027** | | Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти.
B. 8	Предлаганите варанти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титуляра си същите права, като правата по варантите. Уставът на Емитента, решението на Общото събрание на акционерите на Емитента за издаването на варантите и настоящият документ не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.
B.9 и B.10	Не се прилага
B. 11	Емитентът се задължава след приключване на публичното предлагане да предприеме стъпки да регистрира емисията варанти за търговия на „Българска фондова борса - София" АД. След допускането до търговия, варантите ще се търгуват на Сегмент за структурирани продукти на „Българска фондова борса - София" АД.
B. 12 до B. 14	Не се прилага
B. 15	Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната **емисионна стойност в размер на 0.001 лв.** (една десета от стотинката) и всички варанти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента по определена към момента на записване на варантите **стойност на упражняване в размер на 1.00 (един) лв.** **Определената към момента на записване на варантите емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.** Вътрешноприсъщата стойност на варанта изразява очакването на инвеститора за растеж на цената на базовия актив над цената на упражняване на варанта. Съотношението между стойността на варанта (емисионната стойност, по която варантът е записан), цената на упражняване на варанта и цената на базовия актив дават възможност за реализиране на печалба в полза на инвеститора във варанти. При упражняване на варанта печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, варантът може да бъде: **а) Варант в пари (in the money)** - когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото; **б) Варант на пари (at the money)** - когато цената на базовия актив е еднаква с цената за упражняване_ на правото; **в) Варант извън пари (out of the money)** - когато текущата цена на базовия актив е по-ниска от цената на упражняване на правото.

	Базовият актив на варантите по настоящата емисия са акции от предстоящо увеличение на капитала на Емитента, което ще бъде извършено при наличие на описаните в този Проспект предпоставки. Предвид изложеното, към момента на вземане на решението за упражняване на правата по варантите базовият актив няма пазарна цена. Цената на базовия актив ще се формира след допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар. За да може преди този момент да се прогнозира цената на базовия актив, се взима предвид пазарната цена на вече емитираните от Дружеството акции от същия клас, като се отчете процентът на разводняване на стойността на акциите при емитиране на базовия актив.
В. 16	Правото, което дават варантите от настоящата емисия, за записване на акции от увеличението на капитала на Емитента, може да се упражни в **срок до 5 (пет) години**. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в „Централен депозитар" АД. Срокът изтича на съответния ден на шестата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден.
В. 17	Емисионната стойност на записаните варанти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува относно публичното предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата, записващи варанти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варанти, най-късно до изтичане на срока за записване на варантите. Сумите по набирателната сметка **НЕ МОГАТ** да бъдат използвани от Емитента преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията варанти в „Централен депозитар" АД. В случай, че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар" АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД и заявява за оповестяване в търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли" и в-к „Стандарт" покана до лицата, записали варанти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варанти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар" АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар" АД акт за регистрацията на емисията.
В. 18	Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост: **а) Възвращаемост от търговия с варанти.** Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутната печалба / загуба, реализирана при продажбата на варантите; **б) Възвращаемост от упражняване на варантите.** В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варанти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 1.00 лв. за акция. При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в парите. Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън парите, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.
В. 19	Параметрите на емисията варанти, в т.ч. емисионна стойност на един варант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 1.00 лв., са определени с решение на Общото събрание на акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** от 18.08.2016г.
В. 20	Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент - бъдеща емисия, обикновени, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, с емисионна стойност 1.00 лв. за акция. Всеки 1 (един) варант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия акции е до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) броя обикновени акции. Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции. Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, може да се получи от данните за търговията със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска фондова борса - София" АД. Към настоящия момент емисията се търгува на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, борсов код 6F3 и с ISIN код на емисията е BG1100042057. При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции - базов инструмент на предлаганите варанти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.
В. 21 и В. 22	Не се прилага
	РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ
Г.1	Оперативните и финансовите резултати на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. **Макрикроикономическата обстановка** в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:**а)**Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;**б)**Намаление на равнището на наемите;**в)**Повишаване на застрахователните премии;**г)**Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;**д)**Повишена конкуренция;**е)**Рискове при отдаването под наем;**ж)**Риск от непокрити от застраховките загуби;**з)**Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче изглеждат високи на инвеститорите, най-вече поради намалената възвращаемост. Банките и другите инвеститори станаха по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. **Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.** Дружеството реализира приходи от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме плавно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време. **Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване**. Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до

спад на техните цени. Дружеството се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството се стреми да намали тези разходи, посредством въвеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. 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 договарянето максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии.

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти.

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т.ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***.

Рискове от забава при придобиването на имоти.

Дружеството инвестира в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период 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 се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.

Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството е да се закупуват на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключване на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда.

Приходите на Дружеството са зависими от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Следователно, Дружеството е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Преди сключването на договори с по-големи наематели, се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично се осъвременява за съществуващите големи наематели.

Рискове, свързани с платежеспособността на наемателите.

Дружеството е зависимо от наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. С цел минизиране на разглеждания риск, преди сключване на договори с по-големи наематели и за продължителен период от време, Дружеството извършва анализ на тяхното финансово състояние и платежеспособност, като тези анализи периодично се актуализират.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти.

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал и теглените банкови кредити да се влагат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. 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. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

Риск от непокрити от застраховки загуби.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар" и „природни бедствия". Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт") или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Дружеството финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденти.

Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите.

Тези рискове влияят върху дейността на Дружеството в два аспекта. От една страна повишаването на лихвените проценти по заемите, ще има ограничаващ ефект върху инвестиционната активност, в т.ч. и върху инвестициите в недвижими имоти. Това съответно би имало неблагоприятен ефект върху цените на недвижимите имоти и върху наемните нива. От друга страна, рисковете свързани с повишаване на лихвените проценти имат и пряко неблагоприятно въздействие върху Дружеството, поради привлеченото финансиране под формата на банкови заеми, които Дружеството използва. Увеличаване на лихвените нива по заемите, би довело до увеличаване на разходите на лихви по заеми на Дружеството и съответно би имало неблагоприятен ефект върху цялостното финансово състояние на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда.

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

Г.2	Не се прилага
Г.3	Закупувайки варанти, инвеститорът показва с действията си, че е запознат с рисковете и сложността на варантите като деривативен финансов инструмент и, че те са подходящи за неговите инвестиционни цели. Настоящият Проспект не може да изложи всички рискове и важни страни на варантите. Никой не трябва да инвестира във финансови инструменти от този тип, ако не разбира същността на съответната транзакция и риска за потенциална загуба, и трябва да обмисли внимателно доколко варантите са подходящи инструменти за него.Пазарът за настоящата емисия варанти може да е ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на способността на притежателя им да ги продаде. Емитентът не е дал и не дава на потенциалните инвеститори (нито директно, нито косвено) каквато и да е гаранция по отношение на бъдещото представяне на варантите и няма задължение, нито е поел или ще поема в бъдеще отговорност, да подсигурява ликвидност на варантите или да ги изкупува обратно. Рисковете за варантите могат да включват, освен всичко друго: •внезапни и големи спадове в цената. •промени в цената или пазарната капитализация на базовия актив или промени в Емитента. •цената на варантите и тяхната възвръщаемост могат както да се повишават, така и да намаляват. •цялостна или частична загуба на инвестицията във варантите. Варантите са финансови инструменти, които се влияят от отклоненията в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Този риск е свързан със същността на този тип финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, и ако не бъдат упражнени, намалява с времето и при настъпване на падежа варантите губят своята стойност напълно. Съществува вероятност инвеститорите да загубят стойността на цялата си инвестиция или на част от нея. При равни други условия, колкото повече варантът е извън парите и колкото по-малко време остава до падеж, толкова по-голям е рискът за инвеститорите да загубят част или цялата си инвестиция. Този риск означава, че за да реализира възвръщаемост, инвеститорът във варанти трябва да предвиди правилно посоката, времето и размера на очакваната промяна в цената на базовия актив. Придобивайки варанти, инвеститорите рискуват да загубят цялата си инвестиция, ако цената на базовия актив не се придвижи в посоката, която първоначално са очаквали. **Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане.** Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите в момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и други финансови инструменти и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството. Инвестиции в деривативни инструменти върху базов актив акции е малко използван метод за увеличение на капитала на публично дружество и слабо познат на българските инвеститори. „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е компания с история на българската борса, която е извоювала доверието на инвеститорите и неколкократно е осъществявала успешно увеличение на капитала. В случай на неуспешно записване ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане деривативни ценни книжа, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на деривативните инструменти парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане. **Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента.** Тъй като варантът е договор между Емитента и държателя на варанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете на Съвета на директорите на Емитента, съгласно чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК. **Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на варантите**. Времевата стойност на варантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Варантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект. Преди варантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго: •пазарната цена на варантите. •стойността и волатилността / стандартното отклонение на историческите цени / на базовия актив. •времето, което остава до падежа на емисията. •ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив. •всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на варантите. **Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа.** Успехът на една инвестиция във варанти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив се намали, но и когато цената на базовия актив остане непроменена. **Мултиплициране на загубите.** При всяка инвестиция има пазарен риск. Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варанти, може да доведе от друга страна и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. Така че теоретично, ако цената на базовия актив (акция) се понижи, загубите за инвеститорите във варанти в относително отношение ще бъдат по-големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции. **Ликвиден риск. Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите.** Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варанти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варанти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варанти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват варантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с варантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на „БФБ-София" АД изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на варантите и ликвидността на варантите може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на варантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят варантите. **Ограничения по отношение на упражняването на варантите.** Варантите не могат да бъдат упражнявани по всяко време до изтичане на падежа. СД взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на варантите по желание на притежателите на варанти. **Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив.** Между вземането на решение за упражняване на варанта и възможността инвеститорът да може да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на варантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Има опасност този период да бъде значителен, като това може междувременно да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варанта. **Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента.** Съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, „Българска фондова борса - София" АД, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, Заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица,

	които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник- председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите. Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10% или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник- председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа. Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 2 от Законът срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗСПЗФИ) за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник- председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре търговията с определени финансови инструменти. Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от част III - Правила за допускане до търговия на Правилника на „Българска фондова борса - София” АД по молба на Емитента или на упълномощен от него инвестиционен посредник Съветът на директорите на БФБ може да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати до търговия. Прекратяването на регистрацията на емисията води до незабавно прекратяване на търговията с нея. **Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на варантите.** Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на варантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на варантите от настоящата емисия. Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденти на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.: •Разпределяне на дивиденти - дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта. •Увеличаване на капитала със собствени средства - при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала. •Издаване на други ценни книжа - при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ / антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула. •Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството - продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на варантите от настоящата емисия. •Преобразуване на Емитента - всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на варантите.
Г.4 до Г.5	Не се прилагат
Г. 6	**Бъдещите инвеститори в ценни книжа от предлаганата емисия (варанти) следва да вземат под внимание риска, че според случая биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция.** Отговорността на инвеститорите е ограничена до размера на направената инвестиция и в този смисъл не е налице възможност за възникване на допълнителни задължения за инвеститорите.
	РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ
Д.1	Предложената емисия варанти е 232 017 800 броя с емисионна стойност от 0.001 лв. за варант, като нетни постъпления от емисията от съответно 71 200,00 лв. при минимално записване и 203 217,80 лв. при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта 28 800 лв. и 28 800 лв. Конверсионното съотношение варант / акция, по което могат да се упражнят варантите от настоящата емисия в обикновени акции, е 1:1, което в случай че всички варанти бъдат записани и упражнени, ще доведе до емитиране на нови 100 000 000 обикновени акции при минимален размер и 232 017 800 при максимален размер. Цената на упражняване/записване на 1 (една) нова обикновена акция е 1.00 лв. За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, гр. София, получава от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** възнаграждение в размер на 12 000,00 лева с включен ДДС. В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството. 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.

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	12 000
Публикация на съобщението за публично предлагане в два централни ежедневника и оповестяване в Търговския регистър (обща прогнозна стойност)	1 200
Разходи за такси и комисионни**	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	5 000
Такси към „Централен депозитар”АД в процеса на увеличение на капитала чрез емисия варанти	10 000
Такса към „Българска фондова борса - София”АД за допускане до търговия	600
Приблизителни общи разходи	**28 800**
Приблизителни общи разходи на варант	**0.00**

Посочените разходи са с прогнозен характер.

Общите разходи на 1варант, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (28 800 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (232 017 800 бр.), са 0,00 лева на варант. Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса - София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на варантите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

Д.2а	Финансирането на инвестициите в процес на изпълнение, а именно Комплексите в Малинова долина – София се извършва в комбинация от собствен капитал и банкови кредити. Първи блок в Комплекс 1 е напълно завършен и с разрешение за ползване към датата на проспекта. Строителството на втори блок от Комплекс 1, както и на останалите два блока от Комплекс 2 се извършва с осигурено финансиране посредством следните банкови кредити:- договор за допълнителен лимит от 2 млн. евро, от 26.11.2015г., с цел финансиране на строителството на втората сграда от жилищния комплекс изграждан от Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос

	България" АД;-договор за кредит от 28.07.2016г. с лимит от 4,4 млн. евро с цел финансиране на 100% от разходите за проектиране и изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина". Съгласно посочените данни, освен Жилищните комплекси в Малинова долина, останалите незамразени проекти с предстоящи инвестиции на Емитента са: Ваканционно селище Санта Марина – довършване на 3-та и строителство на 4-та части; и Ваканционни апартаменти в Созопол. Оставащите за инвестиии суми към датата на проспекта в тези проекти са на обща стойност 40 708 хил. лв. без ДДС. Финансирането на тези инвестиции ще е напълно възможно изцяло със собствен капитал както в случай, че се упражнят варантите от настоящата емисия при минимално записване, така и в случай, че се упражнят варантите при максимално записване.Ако пазарните условия не позволяват привличането на интереса на притежателите на варанти за тяхното упражняване или Емитента не може да привлече други инвеститори в новоемитирани акции, осигуряването на нужните инвестиции ще се извърши в комбинация от собствени средства и заемно финансиране. Заемното финансиране може да бъде както банкови кредити, така и облигационни емисии. Няма предварително определен лимит на заемните средства спрямо собственото участие на дружеството в неговите инвестиции. Той се определя от ръководството за всяка инвестиция и зависи както от текущите пазарни условия, така и от риска и ликвидността на всеки проект.Целта на настоящата емисия варанти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варанти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно варантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции. През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления: • Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София; • Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем; • Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина. **Очаквано разпределение на главните инвестиции на дружеството в случай на записване на емисията в минимален размер:** <table><tr><th rowspan="2">Проект</th><th rowspan="2">Инвестиции при инвестиране само със собствен капиал</th><th rowspan="2">Инвестиции при инвестиране в комбинация с дълг</th><th colspan="2">Примерно разпределение ако се привлече и дългово финансиране</th></tr><tr><th>Собств . Кап.</th><th>Дълг</th></tr><tr><td>Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София</td><td>15 000 000 лв.</td><td>30 000 000 лв.</td><td>15 000 000 лв.</td><td>15 000 000 лв.</td></tr><tr><td>Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем</td><td>44 000 000 лв.</td><td>161 250 000 лв.</td><td>64 500 000 лв.</td><td>96 750 000 лв.</td></tr><tr><td>Развитие и продажба на ваканционни апартаменти в гр. Созопол</td><td>41 000 000 лв.</td><td>41 000 000 лв.</td><td>20 500 000 лв.</td><td>20 500 000 лв.</td></tr><tr><td>ОБЩО:</td><td>100 000 000 лв.</td><td>232 250 000 лв.</td><td>100 000 000 лв.</td><td>132 250 000 лв.</td></tr></table> Забележка: При направеното допускане и разпределение в таблицата не е отчетен потенциала на Емитента за извършване на инвестиции в следващия 5 годишен период без допълнително увеличение на капитала. Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ счита, че този потенциал е в размер на приблизително 10 млн. лв. на година, което за 5 годищен период би увеличило размера на инвестициите от горната таблица с 50 млн. лв. **Очаквано разпределение на главните инвестиции на дружеството в случай на записване на емисията в максимален размер:** <table><tr><th rowspan="2">Проект</th><th rowspan="2">Инвестиции при инвестиране само със собствен капиал</th><th rowspan="2">Инвестиции при инвестиране в комбинация с дълг</th><th colspan="2">Примерно разпределение ако се привлече и дългово финансиране</th></tr><tr><th>Собств . Кап.</th><th>Дълг</th></tr><tr><td>Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София</td><td>30,000,000 лв.</td><td>60,000,000 лв.</td><td>30,000,000 лв.</td><td>30,000,000 лв.</td></tr><tr><td>Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем</td><td>161,017,800 лв.</td><td>453,794,500 лв.</td><td>181,517,800 лв.</td><td>272,276,700 лв.</td></tr><tr><td>Развитие и продажба на ваканционни апартаменти в гр. Созопол</td><td>41,000,000 лв.</td><td>41,000,000 лв.</td><td>20,500,000 лв.</td><td>20,500,000 лв.</td></tr><tr><td>ОБЩО:</td><td>232,017,800 лв.</td><td>554,794,500 лв.</td><td>232,017,800 лв.</td><td>322,776,700 лв.</td></tr></table> Забележка: При направеното допускане и разпределение в таблицата не е отчетен потенциала на Емитента за извършване на инвестиции в следващия 5 годишен период без допълнително увеличение на капитала. Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ счита, че този потенциал е в размер на приблизително 10 млн. лв. на година, което за 5 годищен период би увеличило размера на инвестициите от горната таблица с 50 млн. лв. Стратегията на ръководството на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е дружеството постепенно да инвестира печалбата от продажба на имоти заедно с постъпленията от набиране на нов капитал чрез упражняването на варантите в нови инвестиционни имоти и отдаването им под наем. По този начин дружеството че се превърне в класически Real Estate Investment Trust ориентиран към постигане на дивидентна доходност за акционерите подобна на пазарната доходност от инвестиции в офис сгради или алтернативни търговски имоти. Наличието на предприемачески проекти като развитието на жилищни комплекси междувременно ще осигури допълнително нарастване на доходността на акционерите, като по този начин в комбинация с разумен финансов лост се цели постигане на възвращаемост по-висока от средната за съответния пазар. В случай, че в бъдеще законът допуска инвестиции в имоти от АДСИЦ извън пределите на страната, дружеството ще търси допълнителна диверсификация чрез инвестиции в източна и централна Европа.
Д.2б	Настоящата Емисия се издава въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, проведено на 18.08.2016г. Постъпленията, набрани от емитирането на ценни книжа, не са предназначени за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове. Постъпленията от настоящата емисия ще бъдат използвани като оборотни средства в дейността на Дружеството.
Д.3	При издаване на варанти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.Срещу 1 (една) притежавана акция от акционерите на Емитента се издава 1 (едно) право, като срещу всяко 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 7 (седем) варанта от настоящата емисия, на емисионна стойност за един варант от 0.001 лева. Броят записани варанти от акционери или трети лица трябва да е кратен на 7 (седем).Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 7 (седем) варанта от настоящата емисия, и най-много такъв брой варанти, равен на броя притежавани от него права, умножен по 7 (седем).**При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варанти**.Срещу всеки 1 (един) записан варант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента, притежателите на варанти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 1.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента. **Размер на емисията.**Общият брой на предлаганите варанти е до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най- малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варанти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варанти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

Срок на падежа на емисията.Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 години (пет календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в „Централен депозитар” АД.

Различни права на глас.Всички варанти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

Сетълмент.Емисионната стойност на записаните варанти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, записващи варанти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варанти най-късно до изтичане на срока за записване на варантите. Сумите по набирателната сметка **НЕ МОГАТ** да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар” АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт” покана до лицата, записали варанти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варанти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар” АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар” АД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, „Централен депозитар” АД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варанти по техни лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на притежателите на варанти или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Емитента, от определено от Съвета на директорите лице. Когато новоиздадените варанти се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варанта, по ред предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

Период на предлагането и процедура за кандидатстване. След потвърждение на настоящия Проспект от КФН „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на варантите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на варантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ще оповести съобщението в Търговския регистър, ще го публикува в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, на интернет страницата на Емитента и на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варанти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 календарни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса - София” АД, основен пазар, сегмент за права.

На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варанти от новата емисия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варанти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варанти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варанти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варанти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варанти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.Правата се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса - София” АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани правата.Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варанти изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

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

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на варантите могат да бъдат удължени еднократно от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН. Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ незабавно обявява в КФН, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Ред за записване. Записването на варанти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на варанти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

• удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

• документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

• нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.00 до 16.00 часа.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията инвестиционен посредник и от инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за

	записване на варианти от настоящата емисия, информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им. **Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено**. КФН, съответно Заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени. В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК. „Българска фондова борса - София” АД, съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от заместник- председателя или са застрашени интересите на инвеститорите. Съгласно разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа. Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и 6 от ЗППЦК, за да осигури спазването на законоустановените изисквания за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, КФН има право да спре публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени, съответно да забрани извършването на публично предлагане, ако има достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени или ще бъдат нарушени. Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗСПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре търговията с определени финансови инструменти. **Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми.** Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна. Ако всички варианти от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ уведомява Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за регистрация на новата емисия варианти в „Централен депозитар” АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса - София” АД. Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките. В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минимален размер от 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД и заявява за оповестяване в търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт” покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. **Минимална и максимална сума, за която се кандидатства.**Всяко лице може да запише най-малко 7 /седем/ варианта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 7/седем/ . **Оттегляне на заявката за записване**. Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа. **Плащане и доставка.** Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съвета на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно изискването на чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение. Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най- късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вносната бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕГН, ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти. Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК) и регистриране не емисията в „Централен депозитар” АД. След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в „Централен депозитар” АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар” АД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от инвестиционния посредник, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД. **Обявяване на резултатите от предлагането**.Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на варантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София” АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт” и на интернет адреса на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти. (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.).
Д.4	Настоящите акционери на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** имат право да придобият с предимство на част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала. Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките е изключена. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало варианти и не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, варантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише. Не са налице основания за привилегировано предлагане на варантите на определени групи инвеститори. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на варианти срещу тях в рамките на

	определените срокове. Срещу всеки едно право може да се запише 1 (един) варант на Емитента по емисионна стойност от 0,001 лева. Всички варанти от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България. Не са налице основания за привилегировано предлагане на варантите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на емитента). Емитентът няма информация дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите варанти. Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количество варанти които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори. Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe" за превишаване на Подписката.
Д.5	Всички варанти се предлагат за записване от името и за сметка на Емитента. За записване се предлага цялата емисия новоемитирани варанти – 232 017 800 броя. Не са налице блокиращи споразумения.
Д.6	Разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата й стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варанти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от варантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варанти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варанти в акции от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Балансова стойност на една акция (лв.)

Показатели	30.06.2016 г.
Обща сума на активите (хил.лв.)	77 964
Общо задължения (хил.лв.)	25 554
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	52 410
Брой на акциите в обращение (бр.)	33 145 400
Балансова стойност на една акция (лв.)	1.581

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 30.06.2016г. са: номиналната стойност на 1 (една) акция е 1.00 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варанти, е 1,581лв., общият брой обикновени акции е 33 145 400.Предложената емисия варанти е 232 017 800 броя с емисионна стойност от 0.001 лв. за варант, като нетни постъпления от емисията от съответно 71 200,00 лв. при минимално записване и 203 217,80 лв. при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта 28 800 лв. и 28 800 лв.Конверсионното съотношение варант / акция, по което могат да се упражнят варантите от настоящата емисия в обикновени акции, е 1:1, което в случай че всички варанти бъдат записани и упражнени, ще доведе до емитиране на нови 100 000 000 обикновени акции при минимален размер и 232 017 800 при максимален размер. Цената на упражняване/записване на 1 (една) нова обикновена акция е 1.00 лв.При упражнение на варантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено разводняване на капитала на Емитента, тъй като новоемитираните обикновени акции са с емисионна цена (1.00 лв.), която е по-ниска от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване (1.00 лв.), така и при максималния размер на записване (1.00 лв.).

Разводняващ ефект от издаването на емисия варанти

Нетни постъпления по емисията (лв.)	71,200	203,218
Общ брой акции	33,145,400	33,145,400
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00	1.00
Балансова стойност (лв.), преди издаване на варантите	52,410,000	52,410,000
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на варантите	1.581	1.581
Балансова стойност (лв.), след издаване на варантите	52,410,000	52,410,000
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на варантите	1.581	1.581
Разводняващ ефект	**При записване на минималния размер варанти от емисията**	**При записване на максималния размер варанти от емисията**
Общ брой варанти	100,000,000	232,017,800
Емисионна стойност на 1 варант (лв.)	0.001	0.001
Обща стойност на емисията (лв.)	100,000	232 017,80
Съотношение на упражняване (нови акции / варант)	1x	1x
Общ брой нови обикновени акции	100,000,000	232,017,800
Номинална стойност на 1 нова обикновени акция (лв.)	1.00	1.00
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция (лв.)	1.00	1.00
Увеличение на капитала	133,145,400	265,163,200
Нов общ брой акции	133,145,400	265,163,200
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00	1.00
Собствен капитал на дружеството след увеличението	152,410,000	284,427,800
Балансова стойност на 1 акция след увеличението (лв.)	1.14	1.07
Разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	-27.60%	-32.15%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

Разводняване на дела от капитала на една стара акция при условие, че са записани всичките 232 017 800 бр. нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция

		Лева, с изкл. на %
1	Емисионна стойност на една нова акция	1.000
2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	1.581
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала с варанти , при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)	-0.508
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала , при допускането , че новите акции срещу упражнени варанти са издадени към 30.06.2016 г.	1.07
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции срещу упражнени варанти (4-1)/1*100	7.27%

	6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-32.15%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

Разводняване на дела от капитала на една стара акция при условие, че е записан минималния брой от 100 000 000 нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция

		Лева, с изкл. на %
1	Емисионна стойност на една нова акция	1.000
2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	1.581
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала с варанти , при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)	-0.436
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала , при допускането , че новите акции срещу упражнени варанти са издадени към 30.06.2016 г.	1.145
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции срещу упражнени варанти (4-1)/1*100	14.47%
6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-27.60%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

Разводняването на балансовата стойност на акция не накърнява интересите на сегашните акционери, поради две причини:

• Емисионната стойност е по-висока от текущата пазарна цена. Това означава, че при успешно увеличение на капитала, независимо дали в минималния или максималния размер, пазарната цена би следвало по-скоро да се увеличи, а не да се разводни.

• Емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин, всеки желаещ настоящ собственик на акции в „***ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** може да запази досегашния си дял в дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права и не закупят варанти, настоящите акционери могат да бъдат компенсирани с постъпленията от продажбата на техните права.

В случай, че настоящите акционери (акционерите с право на участие в увеличението н капитала) не участват в подписката за новото предлагане, съгласно този документ, то размерът на непосредственото разводняване на стойността на техните акции ще бъде същият както този посочен в Таблиците по-горе, намален със стойността, която те биха получили от продажбата на своите права или разпределената такава стойност от продажбата на техните права на явния аукцион съглано чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК , в случай, че има реализирани сделки на него. Изчисленията в таблиците по-горе, относно разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варанти се упражнят в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта. От горната таблица се вижда, че при пълно упражняване на настоящата емисия варанти, при така посочената цена на упражняване от 1.00 лв за 1 нова обикновена акция, при минимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с -27,60%, и при максимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с -32.15%, или нетната балансова стойност на една акция след увеличението и при минимален и при максимален размер би била 1,00 лев.

В следствие на издаване на настоящата емисия варанти е възможно да бъде разводнен делът на съществуващите акционери. В случай, че настоящите държатели на акционерен капитал не участват в подписката за настоящото предлагане, а варантите бъдат записани от други лица, които ги упражнят в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери .

Д.7	Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса - София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

III.РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Бъдещите инвеститори в ценни книжа от предлаганата емисия (варанти) следва да вземат под внимание риска, че според случая биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция. Отговорността на инвеститорите е ограничена до размера на направената инвестиция и в този смисъл не е налице възможност за възникване на допълнителни задължения за инвеститорите.

1.1.Рискове, специфични за Дружеството и сектора, в който оперира.

*Инвестирането във финансови деривативи, издадени от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект варанти.*

Използваните в Проспекта думи „очаква”, „вярва”, „възнамерява” и други смислово подобни, указват изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите инвестиционни и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност.

Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.

Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. В текущата си дейност, Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този Проспект.

*Дейността на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.*

1.1.1.Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).

Оперативните и финансовите резултати на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Макроикономическа среда

През тази и следващите няколко години, според пролетния доклад 2016 г. на МФ, основният двигател на българската икономика ще бъде вътрешното потребление. Надеждите на правителството за него са свързани предимно с увеличаващата се заетост и повишаващите се доходи. За сметка на това обаче приносът на износа все повече ще намалява, а този на инвестициите ще бъде дори отрицателен през 2016 г. По-големите рискове за ръста на БВП на България са свързани с международната среда – геополитическата несигурност, нарастващите разходи на ЕС заради миграционния поток, влошените очаквания за развиващите се икономики. Именно това са факторите, които ще тежат върху инвестиционната дейност и експорта.

Така в пролетната си макроикономическа прогноза Министерството на финансите (МФ) запазва прогнозата си за ръста на икономиката на 2.1% през 2016 г., 2.5% през 2017 г. и 2.7% през 2018 и 2019 г.

Спрямо есенната прогноза за 2015 г. МФ леко повишава очакването си за приноса на вътрешното потребление към БВП от 1.3% до 1.5% през 2016 г. Причината за оптимизма е преди всичко добрата тенденция на пазара на труда през изминалата година, която се очаква да продължи и през тази. Безработицата през 2016 г. се очаква да спадне до 8.6%, докато предвижданията в есенната прогноза бяха за 9.1%. Повишаването на заетостта ще доведе до увеличаване на разполагаемия доход на домакинствата и съответно потребителските им разходи, смятат от МФ. Най-много ще се търсят кадри в сектора на услугите, по-ниско ще е увеличението на заетите в промишлеността. По-съществено нарастване на доходите на труд се очаква през 2017 – 2019 г., когато се очаква по-висока икономическа активност.

С очакванията за по-висока заетост и потребление обаче добрите новини за българската икономика се изчерпват. МФ ревизира надолу предвижданията си за приноса на инвестициите към БВП от положителните 0.7%, очаквани през есента, до -1.8% в пролетната прогноза. Причината е ясна – публичните капиталови разходи ще се понижат. За разлика от последните няколко години, когато имаше ударно възстановяване на европейски средства по различни програми, през 2016 г. тепърва започва реализацията на проекти по новите оперативни програми на ЕС и тяхното изпълнение ще отнеме повече време. По-неприятното в случая обаче е, че частните инвестиции не могат да компенсират спада на публичните такива. МФ очакват известно възстановяване на частните инвестиции, най-вече в строителството и в повече разходи за машини и оборудване, но като цяло то ще остане слабо.

Притеснителни са и прогнозите за приноса на износа към БВП. В годините на кризата именно продажбите навън бяха двигателят на икономиката, а 2015 г. също беше силна за експортно ориентирания ни сектор. През тази и следващите няколко години обаче експортът ни ще расте по-бавно, а това по линия на суровините, необходими за експортно ориентираните отрасли, ще доведе и до известно забавяне във вноса. Все пак този ефект върху вноса ще бъде ограничен от ускореното потребление на домакинствата. Приносът на нетния износ за растежа на икономиката ще се намали до 1.3 процентни пункта при 2.1 процентни пункта през 2015 г. Забавянето на износа е свързано с неблагоприятната перспектива пред развитието на икономическата активност в световен мащаб. Икономическият растеж в развиващите се пазари се забавя, а има вероятност от стагнация в по-големите развити икономики наред с риска от по-продължителен спад на международните цени, смятат от МФ. Засилването на граничния контрол в ЕС може да ограничи търговията в региона, докато пък предоставянето на значителни суми от бюджета на ЕС за справяне с тази криза ще ограничи ресурсите за инвестиции.

Въпреки трайно установилите се дефлационни процеси в страната през последните две години поради по-ниските цени на петрола и суровините правителството очаква в края на 2016 г. тенденцията да се обърне. Все пак за трета поредна година средногодишната инфлация ще остане отрицателна: -0.8%. Основният фактор за това остават ниските международни цени на петрола, въпреки че предвиденото известно поевтиняване на еврото спрямо долара ще забавя дефлацията при нехранителните стоки. Планираното увеличение на акцизите върху цигарите в периода 2016 – 2018 г. пък се очаква да повиши цените им средно с 4% в края на 2016 г.

таблица 1

Прогнози за ръста на БВП на България (в %)

Институция	2016(в %)	2017(в %)
БНБ	2.1	2.8
ЕК	1.5	2
МФ	2.1	2.5
Световна банка	2.2	2
МВФ	1.9	2.5

Източник: Министерство на финансите

Макрикроикономическата обстановка в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Намаление на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче изглеждат високи на инвеститорите, най-вече поради намалената възвращаемост. Банките и другите инвеститори станаха по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.

Основната част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

1.1.1.1.Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Дружеството реализира приходи от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме плавно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

1.1.1.2.Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване.

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

1.1.1.3.Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на

строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството се стреми да намали тези разходи, посредством въвеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. 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 договарянето максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

1.1.1.4.Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии.

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

1.1.1.5.Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти.

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т.ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

1.1.1.6.Рискове от забава при придобиването на имоти.

Дружеството инвестира в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период 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 се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

1.1.1.7.Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.

Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството е да се закупуват на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключване на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

1.1.1.8.Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда.

Приходите на Дружеството са зависими от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Следователно, Дружеството е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай,

Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Преди сключването на договори с по-големи наематели, се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично се осъвременява за съществуващите големи наематели.

1.1.1.9.Рискове, свързани с платежеспособността на наемателите.

Дружеството е зависимо от наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. С цел минизиране на разглеждания риск, преди сключване на договори с по-големи наематели и за продължителен период от време, Дружеството извършва анализ на тяхното финансово състояние и платежеспособност, като тези анализи периодично се актуализират.

1.1.1.10.Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти.

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал и теглените банкови кредити да се влагат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. 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. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

1.1.1.11.Риск от непокрити от застраховки загуби.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар” и „природни бедствия”. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт”) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти.

1.1.1.12.Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Дружеството финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденти.

Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите.

Тези рискове влияят върху дейността на Дружеството в два аспекта. От една страна повишаването на лихвените проценти по заемите, ще има ограничаващ ефект върху инвестиционната активност, в т.ч. и върху инвестициите в недвижими имоти. Това съответно би имало неблагоприятен ефект върху цените на недвижимите имоти и върху наемните нива. От друга страна, рисковете свързани с повишаване на лихвените проценти имат и пряко неблагоприятно въздействие върху Дружеството, поради привлеченото финансиране под формата на банкови заеми, които Дружеството използва. Увеличаване на лихвените нива по заемите, би довело до увеличаване на разходите на лихви по заеми на Дружеството и съответно би имало неблагоприятен ефект върху цялостното финансово състояние на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

1.1.1.13.Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда.

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени

парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

1.1.2. Рискове, специфични за Дружеството (оперативни рискове).

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти, финансиране на инвестициите.

1.1.2.1.Кредитен риск.

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово- счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

1.1.2.2.Ликвиден риск.

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

1.1.2.3.Управленска политика на фирмата.

Бъдещото развитие на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

1.1.2.4.Зависимост от ключови служители.

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността и възможностите за привличане на капитал.

1.1.2.5.Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти.

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

1.1.2.6.Финансиране на инвестициите в недвижими имоти.

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка 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.

1.1.2.7.Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена.

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

1.1.2.8.Риск от осъществяване на сделки между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.

Съществува риск от осъществяване на сделки между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

1.1.2.9.Оперативен риск.

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на Дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващи дружества и банка – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е избрало „ФеърПлей Интернешънъл” АД, ЕИК 831372469, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” №51 Б и “Камен Каменов” ЕООД, ЕИК 831579400, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2., *за обслужващи дружества. Обслужващите дружества подлежат на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.*

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е възложило на ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД да изпълнява функцията на банка - депозитар и да изпълнява установените в устава на Дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД като банка - депозитар са регламентирани в сключения между нея и „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ договор за депозитарни услуги. Съществени условия на договора са подробно описани в настоящия документ. ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД отговаря на изискванията на глава V от ЗДКИС и с цел предпазване на интересите на инвеститорите. Замяна на банката - депозитар се осъществява само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

Отново с цел защита интересите на инвеститорите, членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят на изискванията на чл. 8 от ЗДСИЦ.

1.1.2.10.Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества.

Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

1.1.2.11.Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане.

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите в момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и други финансови инструменти и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството. Инвестиции в деривативни инструменти върху базов

актив акции е малко използван метод за увеличение на капитала на публично дружество и слабо познат на българските инвеститори. ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е компания с история на българската борса, която е извоювала доверието на инвеститорите и неколкократно е осъществявала успешно увеличение на капитала. В случай на неуспешно записване ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане деривативни ценни книжа, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на деривативните инструменти парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане.

1.2. Рискове свързани с финансовия инструмент.

1.2.1.Общи рискове.

Закупувайки варанти, инвеститорът показва с действията си, че е запознат с рисковете и сложността на варантите като деривативен финансов инструмент и, че те са подходящи за неговите инвестиционни цели.

Настоящият Проспект не може да изложи всички рискове и важни страни на варантите. Никой не трябва да инвестира във финансови инструменти от този тип, ако не разбира същността на съответната транзакция и риска за потенциална загуба, и трябва да обмисли внимателно доколко варантите са подходящи инструменти за него.

Пазарът за настоящата емисия варанти може да е ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на способността на притежателя им да ги продаде.

Емитентът не е дал и не дава на потенциалните инвеститори (нито директно, нито косвено) каквато и да е гаранция по отношение на бъдещото представяне на варантите и няма задължение, нито е поел или ще поема в бъдеще отговорност, да подсигурява ликвидност на варантите или да ги изкупува обратно.

Рисковете за варантите могат да включват, освен всичко друго:

- внезапни и големи спадове в цената.
- промени в цената или пазарната капитализация на базовия актив или промени в Емитента.
- цената на варантите и тяхната възвръщаемост могат както да се повишават, така и да намаляват.
- цялостна или частична загуба на инвестицията във варантите.

Варантите са финансови инструменти, които се влияят от отклоненията в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Този риск е свързан със същността на този тип финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, и ако не бъдат упражнени, намалява с времето и при настъпване на падежа варантите губят своята стойност напълно.

Съществува вероятност инвеститорите да загубят стойността на цялата си инвестиция или на част от нея.

При равни други условия, колкото повече варантът е извън парите и колкото по-малко време остава до падеж, толкова по-голям е рискът за инвеститорите да загубят част или цялата си инвестиция. Този риск означава, че за да реализира възвръщаемост, инвеститорът във варанти трябва да предвиди правилно посоката, времето и размера на очакваната промяна в цената на базовия актив. Придобивайки варанти, инвеститорите рискуват да загубят цялата си инвестиция, ако цената на базовия актив не се придвижи в посоката, която първоначално са очаквали.

1.2.2.Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента.

Тъй като варантът е договор между Емитента и държателя на варанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор.

За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект.

В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете на Съвета на директорите на Емитента, съгласно чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК.

1.2.3.Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на варантите.

Времевата стойност на варантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Варантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди варантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- пазарната цена на варантите.
- стойността и волатилността / стандартното отклонение на историческите цени / на базовия актив.
- времето, което остава до падежа на емисията.
- ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив.
- всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на варантите.

1.2.4.Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа.

Успехът на една инвестиция във варанти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив се намали, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

1.2.5.Мултиплициране на загубите.

При всяка инвестиция има пазарен риск. Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варанти, може да доведе от друга страна и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. Така че теоретично, ако цената на базовия актив (акция) се понижи, загубите за инвеститорите във варанти в относително отношение ще бъдат по-големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции.

1.2.6.Ликвиден риск. Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варанти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варанти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варанти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват варантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с варантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на „БФБ-София" АД изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на варантите и ликвидността на варантите може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на варантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят варантите.

1.2.7.Ограничения по отношение на упражняването на варантите.

Варантите не могат да бъдат упражнявани по всяко време до изтичане на падежа.

СД взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на варантите по желание на притежателите на варанти.

1.2.8.Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив.

Между вземането на решение за упражняване на варанта и възможността инвеститорът да може да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на варантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Има опасност този период да бъде значителен, като това може междувременно да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варанта.

1.2.9.Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента.

Съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, „Българска фондова борса - София" АД, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, Заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник- председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10% или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник- председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 2 от Законът срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗСПЗФИ) за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник- председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност", може да спре търговията с определени финансови инструменти.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от част III - Правила за допускане до търговия на Правилника на „Българска фондова борса - София" АД по молба на Емитента или на упълномощен от него инвестиционен посредник Съветът на директорите на БФБ може да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати до търговия. Прекратяването на регистрацията на емисията води до незабавно прекратяване на търговията с нея.

1.2.10.Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на варантите.

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на варантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и

евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденти на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.:

- **Разпределяне на дивиденти** - дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** - при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала.
- **Издаване на други ценни книжа** - при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ / антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** - продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** - всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на варантите.

1.3. 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 то 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.

1.3.1.Регулационен риск.

Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и подзаконови нормативни актове.

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. От друга страна, предприетата от правителството политика на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в другите страни от ЕС.

1.3.2.Неблагоприятни промени в законодателството.

От определящо значение за финансовия резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за 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. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акциите може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

1.3.3.Риск от забавен икономически растеж.

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Продължаващото прилагане на

политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност. Към настоящия момент върху макроикономическите условия в страната положително влияние оказва финансовите постъпления от оперативните програми на ЕС.

1.3.4.Лихвен риск.

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност, да се увеличат и като резултат на това нетните доходи на Компанията да намалеят. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, Компанията може да предприеме мерки за намаляване на влиянието на евентуално повишаване на лихвените равнища. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ управлява лихвения риск посредством балансирано използване на различни източници на финансиране.

1.3.5.Валутен риск.

Валутния риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

Що се отнася до валутните операции на Дружеството, управляващите Дружеството извършват операции предимно в лева и евро. По този начин операциите на Дружеството не са изложени на значителен валутен риск.

Дружеството е изложено на валутен риск и при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната Банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в ЕВС.

1.3.6.Ценови риск.

Ценовият риск е един от пазарните рискове. Другите два са лихвен и валутен. Специфичен за инвестирането като цяло, независимо дали става въпрос за инвестиране в реални активи /бизнес инвестиции/ или инвестиране в ценни книжа /финансови инвестиции/. Най общо би могъл да се дефинира така: Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат.

1.3.7.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. Либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, както и нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план. 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 върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

1.3.8.Политически риск.

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

След приемането в ЕС, България пое редица задължения, включително и за запазване на политическата стабилност, като основен фактор за постигане на зададените изисквания за пълноправно членство в ЕС.

Политическият климат в България претърпя известна дестабилизация през 2013г. и 2014г. в следствие на протестите на гражданите и подаването на оставка от правителството на ГЕРБ, а след това и от правителството на БСП, водено от Пламен Орешарски. Провеждането на предсрочни парламентарни избори през есента на 2014 г. доведе до формиране на коалиционно правителство, което успокои политическата обстановка в страната. Същевременно в края на 2014 г. и началото на 2015 г. новото правителство предприе някои законодателни мерки като изменението в Кодекса за социално осигуряване и изменението в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, които срещнаха неодобрението на инвестиционната общност в страната. Финализирането на тези регулаторни промени тепърва предстои, и през 2016 г., но се очаква те да окажат влияние върху инвестиционния климат и капиталовия пазар в България, част от който е и Дружеството.

Президентските избори в страната ще се проведат на 6 ноември 2016 г. Заедно с тях ще се проведе и Националнен референдум чрез указ на президента Росен Плевнелиев. Гражданите ще отговарят на въпросите: „Подкрепяте ли народните представители да се избират с мажоритарна избирателна система с абсолютно мнозинство в два тура?", „Подкрепяте ли въвеждането на задължително гласуване на изборите и референдумите?" и „Подкрепяте ли годишната държавна субсидия, отпускана за финансиране на политическите партии и коалициите, да бъде един лев за един получен действителен глас на последните парламентарни избори?". Законът за прякото участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление предвижда, че при редовни избори и взето решение от Народното събрание за национален референдум те се провеждат на една и съща дата.

Независимо от това пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия и Международния Валутен Фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към ЕВС, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

1.3.9.Форсмажорни събития.

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

1.3.10.Кредитен риск на страната.

Кретитният риск се изразява във вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Възможно понижение на кредитния рейтинг на страната би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането, освен ако заемните споразумения не са с фиксирани лихви. Подобряване на кредитния рейтинг ще доведе до 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. В резултат на стабилната фискална политика, структурните реформи и политиката на правителството по отношение управлението на външния дълг, кредитните агенции дават положителни оценки за България спрямо другите страни в региона.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, Standard & Poor's, Fitch.

Информация за динамиката на кредитния рейтинг на България за периода 2010 - 2015 г. поддържана от кредитните агенции Moody's Investors Service, Fitch и Standard & Poor's е представена в таблиците:

таблица 2

Кредитен рейтинг на България за периода 2010 - 2015 г.

Moody's Investors Service				
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута
	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК
05.6.2015	Baa2	Baa2	Стабилна	Baa2
22.7.2011	Baa2	Baa2	Стабилна	Baa2
31.8.2010	Baa3	Baa3	Положителна	Baa3
21.1.2010	Baa3	Baa3	Положителна	Baa3

Източник: Министерство на финансите

таблица 3

Кредитен рейтинг на България за периода 2012- 2016 г.

Standard & Poor's						
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
03.6.2016	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
11.12.2015	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
12.6.2015	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
12.12.2014	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
13.6.2014	BBB-	A-3	Стабилна	BBB-	A-3	Стабилна
13.12.2013	BBB	A-2	Отрицателна	BBB	A-2	Отрицателна
13.12.2012	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна
10.8.2012	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна

Източник: Министерство на финансите

таблица 4

Кредитен рейтинг на България за периода 2011- 2016 г.

Fitch				
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута
	Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива	Дългосрочен
22.7.2016	F3	BBB-	Стабилна	BBB-
03.6.2016	F3	BBB-	Стабилна	BBB
04.12.2015	F3	BBB-	Стабилна	BBB

19.6.2015	F3	BBB-	Стабилна	BBB
19.12.2014	F3	BBB-	Стабилна	BBB
04.7.2014	F3	BBB-	Стабилна	BBB
10.1.2014	F3	BBB-	Стабилна	BBB
13.7.2013	F3	BBB-	Стабилна	BBB
13.12.2011	F3	BBB-	Стабилна	BBB

Източник: Министерство на финансите

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 в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

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.

IV.ДРУГИ ЕДЕНИЦИ ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЯТА И ГРАДИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ, СЪГЛАСНО КОИТО Е СЪСТАВЕН ПРОСПЕКТА.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.

1.1.Лица, отговарящи за информацията, дадена в Проспекта.

Лицата, отговорни за изготвянето на Проспекта, включително за цялата информация в него са:

Членовете на Съвета на директорите на емитента ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***:

- **Маню Тодоров Моравенов –** Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор на Дружеството;
- **Ивайло Александров Панов** – Член на Съвета на директорите на Дружеството;
- **Мариана Николаева Дойнова** – Член на Съвета на директорите на Дружеството;

Следните служители и сътрудници на емитента ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и ***ИП„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД***:

- **Маню Тодоров Моравенов –** Изпълнителен директор на ***ИП„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД***;
- **Теодора Николова Даскалова** – Главен брокер на ***ИП„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД***, отговорна за изготвянето на икономическата част на съдържащата се в Проспекта информация;
- **Миглена Венцеславова Димитрова** - Инвестиционен консултант на ***ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД***, отговорна за изготвянето на икономическата част на съдържащата се в Проспекта информация;
- **Константин Красимиров Димитров** - Юрист на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, отговорен за юридическата част на съдържащата се в Проспекта информация.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларират, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с

изискванията на закона;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2.Декларация, от тези които отговарят за Проспекта.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа *(Приложение към Проспекта),* следните лица:

1.2.1.Членовете на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ:***

- **Маню Тодоров Моравенов –** Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор на Дружеството;
- **Ивайло Александров Панов** – Член на Съвета на директорите на Дружеството;
- **Мариана Николаева Дойнова** – Член на Съвета на директорите на Дружеството,

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта като цяло.

1.2.2.Съставителят на годишните финансови отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** *за периода 2013 г.-2015 г., както и за второто тримесечие на 2015 г. и 2016г.:*

- **„Камен Каменов” ЕООД** – счетоводна къща, ЕИК 831579400, с адрес: гр. София 1606, ул. ”Лайош Кошут” № 9, представлявано от управителя Камен Петров Каменов, дружеството в качеството си на лице по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството, **отговаря солидарно с предходните лица** за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети, както и в отчетите за второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г. на дружеството.

1.2.3.*Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на* ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** *АД за периода 2013 г. -2015 г.:*

- Одиторска къща **„Бисиком - 61” ООД**, ЕИК 121012512, със седалище и адрес на управление: град София , кв. „Дианабд”, ул. „Крум Кюлавков” 15А, ет. 7, офис 13, съответно с ключов одитор, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2013г. - **Бойко Стойчев Костов**, регистриран одитор с рег. №170, и ключов одитор, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2014 г. и за 2015г. - **Теодоси Неделчев Георгиев**, регистриран одитор с рег. № 0363, **отговарят солидарно с предходните лица за вредите**, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.

2.1. Информация за одиторите.

Одитор на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД с ключови одитори Бойко Стойчев Костов, член и председател на Института за дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) с диплома №170 и Теодоси Неделчев Георгиев, член на Института за дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) с диплома № 0363.

Одиторска къща „Бисиком - 61" ООД е със седалище гр. София, кв. Дианабад, ул. Крум Кюлавков 15А, ет 7, офис 13.

2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.

От създаването си до настоящия момент ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е заменял ключовият одитор, който заверява и проверява годишния финансов отчет на Дружеството, в един случай. Промяната е извършена с оглед съобразяване с изискването на чл. 40н, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит по отношение на ключовия одитор, който трябва да се оттегли, след като е извършвал одитни ангажименти в продължение на 5 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие. По тази причина на проведено на 30.06.2014г. редовно годишно общо събрание на акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** ключовият одитор Бойко Стойчев Костов е бил заменен с Теодоси Неделчев Георгиев.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

Основа за изготвяне на индивидуалните финансови отчети на Дружеството са Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Представената систематизирана финансова информация за „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ включва годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2013 г., 31.12.2014 г. и 31.12.2015 г., както и междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2015 г. и към 30.06.2016 г.

„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

таблица 5

Счетоводен баланс

Основни финансови показатели в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Основен капитал	55825	27913	27913	27913	33145
*Брой акции**	55 825 370	27 912 685	27 912 685	27 912 685	33 145 400
Сума на активите	**83478**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**
Нетекущи активи	44281	39786	32608	39473	32505
Текущи активи	39197	33866	40467	33207	45459
Сума на пасивите	29640	22738	25586	22609	25554
Нетекущи задължения	4231	11038	12039	11679	12822
Текущи задължения	25409	11745	13547	10930	12732
Собствен капитал	53838	50869	47489	50071	52410
СК и ПАСИВИ	**83478**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

таблица 6

Отчет за доходите

в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Приходи от дейността					
Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	17653	8 948	1 672	864	601
2. Стоки	240	155	3	1	15
3. Услуги	2627	2 951	2990	1 301	1 524
4. Други	259	4 463	16	12	73
Общо	**20779**	**16 517**	**4 681**	**2 178**	**2 213**
Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	16	32	14	13	1
Общо	**16**	**32**	**14**	**13**	**1**
Общо приходи от дейността (I + II):	**20795**	**16 549**	**4 695**	**2 191**	**2 214**
Общо разходи за дейността	**31 144**	**19 518**	**8 075**	**2 989**	**2 525**
Загуба от дейността	**10 349**	**2 969**	**3380**	**798**	**311**
Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	0	0	0
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	20 795	16 549	4 695	2 191	2 214
Загуба преди облагане с данъци	10 349	2 969	3380	798	311
Загуба след облагане с данъци	10 349	2 969	3380	798	311
в т.ч. за малцинствено участие	0	0	0	0	0
Нетна загуба за периода	**10 349**	**2 969**	**3380**	**798**	**311**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

таблица 7

Разходи за дейността на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Разходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Разходи за материали	32	23	13	7	18
Разходи за външни услуги	6402	4700	3047	1339	1370
Разходи за амортизации	668	691	457	328	122
Разходи за възнаграждения	250	252	237	117	110
Разходи за осигуровки	29	31	28	14	13
Балансова стойност на продадени активи	11600	10906	1389	734	603
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	0	0	0
Други	353	377	285	23	10
Общо разходи по икономически елементи	**19 334**	**16 980**	**5 456**	**2 562**	**2 246**
Разходи за лихви	1321	1019	831	419	257
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0	0	0
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	5	3	6	1	2
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	10484	1516	1782	7	20
Общо финансови разходи	**11 810**	**2 538**	**2619**	**427**	**279**
Общо разходи за дейността	**31 144**	**19 518**	**8 075**	**2 989**	**2 525**
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0	0	0
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	0	0	0	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	**-10349**	**-2 969**	**-3380**	**-798**	**-311**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

таблица 8

Отчет за паричните потоци

в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Парични потоци от оперативна дейност					
1. Постъпления от клиенти	19848	11 693	7 465	2 565	7 803
2. Плащания на доставчици	-11088	-4 015	-5 853	-2 276	-11 429
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	0	0	0	0	0
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-284	-281	-270	-135	-123
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-1755	-1 830	-599	-127	-135
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	0	0	0	0	0
7. Получени лихви	16	32	14	13	1
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	0	0	0	0	0
9. Курсови разлики	-5	-3	-3	-1	-2
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	0	0	0	0	0
Нетен паричен поток от оперативна дейност :	6 732	5 596	754	39	-3885
Парични потоци от инвестиционна дейност					
1. Покупка на дълготрайни активи	-1884	-3 048	-123	-18	-22
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	50	5 331	0	0	0
3. Предоставени заеми	0	0	0	0	0
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	0	0	0	0	0
5. Получени лихви по предоставени заеми	0	0	0	0	0
6. Покупка на инвестиции	0	0	0	0	0
7. Постъпления от продажба на инвестиции	0	0	0	0	0
8. Получени дивиденти от инвестиции	0	0	0	0	0
9. Курсови разлики	0	0	0	0	0
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0	0	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност:	-1 834	2 283	-123	-18	-22

Парични потоци от финансова дейност					
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0	0	0	5233
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	0	0	0	0	0
3. Постъпления от заеми	7627	0	7569	0	1999
4. Платени заеми	-8916	-4 245	-8 436	-541	-1 417
5. Платени задължения по лизингови договори	0	0	0	0	0
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-1315	-1 105	-894	-429	-277
7 . Изплатени дивиденти	-2021	-1 075	0	0	-227
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-5	-4	-3	-1	-2
Нетен паричен поток от финансова дейност :	-4 630	-6 429	-1 764	-971	5 309
Изменения на паричните средства през периода :	268	1 450	-1 133	-950	1 402
Парични средства в началото на периода	57	325	1775	1 775	642
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	325	1 775	642	825	2044
наличност в касата и по банкови сметки	325	178	511	154	1913
блокирани парични средства	0	1 597	131	671	131

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.

4.1. История и развитие.

4.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента.

Наименованието на Дружеството е ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** (с еквивалент на изписване на латиница FAIRPLAY PROPERTIES REIT (Real Estate Investment Trust)).

Няма изменения в наименованието от датата на учредяване на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** до настоящия момент.

4.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.

Дружеството е учредено на 15.07.2005 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София 1407, 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, адрес на електронна поща: office@fpp.bg.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 по фирмено дело № 8851 от 28.07.2005 г., парт. № 95723, том 1273, страница 149.

Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК): **131457471**.

4.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.

Дружеството е създадено по решение на Учредителното 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.

На основание § 4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е преregистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131457471 с дата на вписването 08.04.2008 г.

Дружеството е учредено без краен срок на съществуване (за неопределен срок на съществуване).

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

4.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.

Дружеството е със седалище в Република България, гр. София и е учредено като Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговски закон (ТЗ) и Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба №2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа; Регламент 809/2004 на Европейската комисия; Регламент 1787/2006 на Европейската комисия; Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Валутен закон.

Място на осъществяване на дейността: гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх” № 51Б, тел.: +359 (2) 8 199 103, факс: +359 (2) 962 13 22, електронен адрес: office@fpp.bg

Страницата на дружеството в интернет е: www.fpp.bg.

4.1.5. Информация за важни събития в развитието на Емитента и такива свързани с неговата платежоспособност.

От датата на учредяването на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството и същото не е било обект на консолидация;
- Не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието си;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** към други дружества;
- Не са настъпвали съществени или други промени в предмета на дейност на Дружеството;
- Не са завеждани искови 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.

На 05.04.2006 г. приключи подписката за първото увеличение на капитала на Дружеството със 150 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 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 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 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 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 28.09.2006 г.

На 06.03.2008 г. приключи подписката за четвъртото увеличение на капитала на Дружеството с 5 125 370 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 08.04.2008 г. Размерът на емисията след увеличението е 55 825 370 броя акции.

През 2014 г. Дружеството извърши т. нар. „обратен сплит” в две стъпки, както следва:

При първата стъпка по решение на общото събрание на акционерите от 30.06.2014г. беше увеличена номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 1.00 лев на 2.00 лева и съответно бе намален броят на тези акции от 55 825 370 на 27 912 685 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 55 825 370 лева. Търговският регистър отрази тази промяна на 18.07.2014г.

При втората стъпка отново по решение на общото събрание на акционерите от 08.09.2014г. Дружеството намали размера на регистрирания си капитал от 55 825 370 лева на 27 912 685 лв., посредством намаляване на номиналната стойност на емитираните от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ акции от 2.00 лева на 1.00 лев при запазване броя на издадените от Дружеството акции на 27 912 685 броя. Търговският регистър отрази тази промяна на 22.12.2014г.

На 05.04.2016 г. приключи подписката за петото увеличение на капитала на Дружеството с 5 232 715 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 14.04.2016 г. Размерът на емисията след увеличението е 33 145 400 броя акции.

Разпределен финансов резултат и брутни дивиденти от учредяването на Дружеството:

таблица 9

Брутни дивиденти от учредяването на Дружеството

За година	Финансов резултат за разпределение (лв.)	Брутен дивидент за разпределение на една акция (лв.)	Дата на Общо събрание на акционерите
2015	0	0	28.6.2016
2014	0	0	16.6.2015
2013	0	0	30.6.2014
2012	1 786 421	0,032	15.5.2013
2011	2 009 713	0,036	30.5.2012
2010	111 651	0,002	27.4.2011
2009	976 944	0,0175	24.3.2010
2008	7 257 298	0,13	25.3.2009
2007	8 000 000	0,1433	25.3.2008
2006	0	0	20.3.2007
2005	0	0	06.6.2006
Общо	**20 142 027**		

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

4.2.Инвестиции.

4.2.1. Главни инвестиции на Дружеството в това число, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

През 2016г. инвестициите на „ФеърПлей Пропъртис’ АДСИЦ са насочени към довършване на първа и втора сгради от Комплекс 1, изграждане на трета и четвърта жилищни сгради в жилищен Комплекс 2 на дружеството находящ се в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия, Район Студентски, местност Малинова долина, гр. София, както и към изграждане на ваканционни и търговски площи във ваканционен комплекс „Санта Марина“, Созопол.

таблица 10

Инвестиции в комплекс в Комплекс 1, Малинова долина, Студентски град, София

Етап 1	**Инвестиции СМР 31.12.2015**	**Инвестиции СМР 30.06.2016**	**Инвестиции СМР 15.09.2016**
Сграда 1	2 093 526	2 856 638	2 971 230
Сграда 2	1 250 160	4 017 154	4 890 308
	3 343 686	6 873 792	7 861 538

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 11

Инвестиции в комплекс в Комплекс 2, Малинова долина, Студентски град, София

Етап 2	**Инвестиции СМР 31.12.2015**	**Инвестиции СМР 30.06.2016**	**Инвестиции СМР 15.09.2016**
Сграда 3 и Сграда 4	**60 000**	**238 659**	**2 298 892**

Размерът на инвестициите по години в периода на историческата финансова информация и към датата на проспекта са представени в таблицата по-долу.

таблица 12

Инвестиции по години в периода на историческата финансова информация и към датата на проспекта

Проект	**Вид**	**Инвестиционен период**	31.12.2013	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2015	към 30.06.2016	към 15.09.2015
			(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	**Ваканционно селище**	**2005-2019**	139 071 487	141 791 427	141 791 427	141 791 427	141 893 130	141 893 130
Св. Иван Рилски	**Ваканционни апартаменти и хотел**	**2006-2008**	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253
Марина Хил	**Жилищна сграда и хотел**	**2006-2012**	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680
Созопол	**Ваканционни апартаменти**	**2008-2019**	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000

Сандански	**Жилищен комплекс от затворен тип**	**2008-**	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	**Ваканционни апартаменти и апартаменте н хотел**	**2008-**	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109
Сапарева баня	**Wellnes and spa**	**2009-**	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000
София	**Жилищен комплекс от затворен тип**	**2008-**	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	**Жилищен комплекс**	**2008-2017**	5 403 000	5 403 000	6 158 047	8 699 820	12 221 632	13 209 378
Малинова долина проект 2	**Жилищен комплекс**	**2008-2018**	5 994 000	5 994 000	5 994 000	6 130 874	6 185 476	8 245 709
Пловдив	**Търговски комплекс**		7 787 517	продаден	продаден	продаден	продаден	продаден
ОБЩО:			210 194 046	205 126 469	205 881 516	208 560 163	212 238 280	215 286 260

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

4.2.2. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент

Към датата на настоящия документ, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е поел ангажимент за бъдещи инвестиции в строителството на трета и четвърта стартирани сгради, части от комплекс в местност Малинова долина, София.

Осъществяването на проекта е започнало с изграждането на първата от две сгради. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 4 531 кв. м. Тази сграда има едно подземно и осем надземни нива. Изградени са 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Сградата е напълно завършена и въведена в експлоатация през Юли 2016 г.

Осъществяването на проекта продължи с изграждането на втората сграда, строителството на която стартира през Септември 2015г. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 11 218 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има две подземни и осем надземни нива, както и търговски площи. Изграждат се 92 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се втората сграда да бъде напълно завършена и въведена в експлоатация през 2017г.

На 15.07.2016г. бе получено Разрешение за строеж и стартира строителството на втори комплекс, състоящ се от сгради 3 и 4. Разгърнатата застроена площ на жилищните сгради е 13 615 кв. м. Инвестиционният проект предвижда сградите да имат едно общо подземно и по шест надземни нива. Ще бъдат изградени 118 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто.

Освен това плановете на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес и работа по реализация на следните проекти:

- Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина”;

Финансирането на инвестициите в процес на изпълнение, а именно Комплексите в Малинова долина – София се извършва в комбинация от собствен капитал и банкови кредити. Подробна информация за параметрите дълговото финансиране на инвестициите на дружеството е представена в точка 9.3. Заеми и финансиране на емитента.

На 26.11.2015г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** сключи договор за допълнителен лимит от 2 млн. евро с цел финансиране на строителството на втората сграда от жилищния комплекс изграждан от

Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД.

На 28.07.2016г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** сключи договор за кредит с лимит от 4,4 млн. евро с цел финансиране на 100% от разходите за проектиране и изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 30.06.2019г., а лихвеният процент е 3MEURIBOR + 4%.

На 28.07.2016г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** сключи договор за кредит с лимит от 430 хил.лв с цел финансиране на ДДС разходите за изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 28.02.2018г., а лихвеният процент е 3MSOFIBOR + 4%.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

Географско разпределение на инвестициите на емитента

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

Към настоящия момент портфейлът на дружеството е формиран от недвижими имоти от следните типове: луксозни апартаментни комплекси и търговски площи в курортни комплекси и хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове.

таблица 13

Диверсификация на портфейла на Дружеството към датата на проспекта

	Луксозни апартаментни комплекси	**Търговски обекти**	**Офис площи**	**Хотели**	**Уелнес**
Созопол - Санта Марина	*	*	*		
Банско - Св. Иван Рилск	*			*	
Созопол – местност Мисаря	*				
Черноморец - Марина Хил	*			*	
Сандански	*				
Паничище - Рила Лейк Ризорт	*			*	
Сапарева баня	*			*	*
София	*				
София - Малинова долина	*	*			

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

5.ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.

5.1.Основни дейности.

*5.1.1.Описание на ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги.*

Предмет 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 резултатите от дейността на дружеството се съдържа съответно в т. Резултати от дейността.

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

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

5.2.Главни пазари.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. 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.

Към настоящият момент портфейлът на Дружеството е формиран от недвижими имоти от следните типове: луксозни апартаментни комплекси и търговски площи в курортни комплекси, хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове.

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

- Ваканционни имоти:

Въпреки световната финансова и геополитическата ситуация в Европа и Русия, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да предтсвлява интерес и да привлича внимание от страна, както на инвеститорите, така и на туристите, макар и с лек спад спрямо предходните години. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

Преди 2008 г. основни купувачи бяха гражданите на страните от Западна Европа, като преобладаваха тези от Великобритания и Ирландия. За жителите на тези страни, покупките бяха с цел инвестиции, но и като възможност за втори дом, поради значително по-ниските цени на жилищата в България, в сравнение с тези в родните им страни. Купувачите бяха привлечени допълнително и от възможността за отдаване на ваканционните жилища под наем, и получаването на допълнителна възвращаемост. След финансовата криза от 2008 г., която се отрази основно на САЩ и страните от Западна Европа, търсенето от граждани на Великобритания и Ирландия сериозно намаля.

В последните години се наблюдаваше засилен интерес от жителите на страните от ОНД. Търсенето от ОНД е предимно от граждани на Русия, поради атрактивните цени на имотите в България спрямо цените в Русия и езиково-културни сходства между гражданите на двете държави. Този интерес бе повлиян от усложнената геополитическа ситуация в района, конфликтите в Крим, спада на доходите на населението и поевтиняването на руската рубла. Въпреки това все още тези клиенти инвестират все още във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с намален темп.

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, като качеството и подходящото структуриране на проектите допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

Значително по-малка част от инвестициите във ваканционни имоти са в гр. Банско. През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. Все още не добре уредената инфраструктура, предизвика отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темпа на продажбите.

- Хотели:

Следвайки стратегията за диверсифициране на портфейла си, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е инвестирало в изграждането и закупуването на хотели в различни райони на страната, като бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо 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.

- Търговски площи:

Към изградените ваканционни имоти, с цел допълнителен доход, повишаване атрактивността и качеството на услугите, Дружеството изгражда и експлоатира търговски площи. Развитието на експлоатираните от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** търговски площи е в голяма степен зависимо от развитието на ваканционните комплекси, където те са разположени.

Недвижими имоти с предназначение за търговски площи, разположени в оживени райони с потенциал за получаване на доход от утвърдени търговски вериги, също попадат в инвестиционния обсег на Дружеството.

• Жилищни имоти:

След близо 8 годишен период на спад в търсенето на жилищни имоти в гр. София, през 2015г. за пръв път пазарът отбеляза значителен ръст, като сделките надвишиха с 30% тези от предходната година, което доведе и до повишаване на средните цени на жилищата. Това от своя страна доведе до стартирането на нови жилищни проекти, както и до размразяване на започнати в предходни периоди.

Новостартиралият проект на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в Малинова долина, гр. София потвърди тази тенденция и постига бърза реализация на апартаментите.

• Жилищни комплекси от затворен тип:

Този вид комплекси извървя пътя от сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти до намирането на своето място и клиенти. Сегментът се радва на успех, поради уредеността на комплексите, 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.

Основните приходи на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си са от продажба на имоти и от наеми и управление на имоти. Те са представени в таблицата по-долу.

таблица 14

Приходи от дейността на дружеството по категория дейности за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Приходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Нетни приходи от продажби на продукция – апартаменти	17 653	8 948	1 672	864	601
Нетни приходи от продажби на стоки – обзавеждане към апартаменти	240	155	3	1	15
Нетни приходи от продажби на услуги- наеми и управление на имоти	2 627	2 951	2 990	1 301	1 524
Нетни приходи от продажби на инвестиционни имоти	209	4 423	0	0	0
Други приходи	50	40	16	12	73
Нетни приходи от продажби	**20 779**	**16 517**	**4 681**	**2 178**	**2 213**
Приходи от финансирания	0	0	0	0	0
Финансови приходи	16	32	14	13	1
Общо приходи от дейността	**20 795**	**16 549**	**4 695**	**2 191**	**2 214**
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	**20 795**	**16 549**	**4 695**	**2 191**	**2 214**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

таблица 15

Приходи от дейността на дружеството по географски принцип за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Приходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Нетни приходи от продажби на продукция - апартаменти	**17 653**	**8 948**	**1 672**	**864**	**601**
в.т.ч Созопол	16 266	7 815	1 058	520	477
в.т.ч Черноморец	726	541	332	158	124
в.т.ч Банско	661	592	282	186	
Нетни приходи от продажби на услуги- наеми и управление на имоти	**2 627**	**2 951**	**2 990**	**1 301**	**1 524**
в.т.ч Созопол	811	1 142	1 042	250	475
в.т.ч Черноморец	259	259	259	130	129
в.т.ч Банско	1 557	1 550	1 689	921	920
Нетни приходи от продажби на инвестиционни имоти	**209**	**4 423**	**0**	**0**	**0**
в.т.ч Созопол		381			
в.т.ч Пловдив	209	4042			

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Подробна информация за финансовото състояние на дружеството и за реализираните приходи от основна дейност се съдържа съответно в т. Финансов преглед.

5.3.Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството.

Описание на ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги.

Предмет 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.

5.4.Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

До датата на настоящия проспект дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** не е била повлиявана от извънредни фактори, не била поставяна в зависимост от патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси. Дружеството извършва дейност, като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) **Лиценз № 17-ДСИЦ от 07.02.2006 г.** (издаден съгласно Решение № 84-ДСИЦ на КФН от 01.02.2006 г.).

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и др. подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите.

Освен описаното по-горе не са налице други изключителни фактори, които биха могли да окажат влияние върху дейността на емитента.

5.5. Конкурентна позиция на Дружеството.

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

Предимства	***Недостатъци***
▪ Дружество, част от икономическа група със сериозни позиции на пазара на недвижими имоти (изграждане и продажба); ▪ Дружество освободено от корпоративен данък; ▪ Задължително разпределяне на 90% от печалбата под формата на дивидент; ▪ Динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи; ▪ Добър екип от ключови специалисти; ▪ Гъвкавост на частна компания; ▪ Оптимизирана организационна структура.	▪ Намаляване търсенето на ваканционни имоти по основните текущо развивани проекти на Дружеството, свързано с насочването на потенциални клиенти към други атрактивни дестинации с увеличаваща се достъпност на ваканционните имоти, каквито са страните от „периферията" на еврозоната (основно Испания и Гърция); ▪ Невъзможност за реализиране на положителни финансови резултати от стартирани неосновни проекти на Дружеството, поради неподходящи пазарни условия.
Възможности	***Заплахи***
▪ Бързо развитие на пазара на недвижими имоти; ▪ По-ниски цени на имотите в сравнение с тези от страните в Западна и централна Европа; ▪ Възможности за диверсификация на проектите; ▪ Ниски нива на лихвите по ипотечните кредити.	▪ Усложнената геополитическа и икономическа ситуация в Русия, която доскоро бе основния пазар за ваканционни имоти в България; ▪ Продължаващата стагнация в страните от ЕС и еврозоната; ▪ Силна конкуренция на пазара, на който оперира Дружеството; ▪ Увеличение на лихвите и разходите, свързани с финансиране дейността на Дружеството; ▪ Спад в доходността в резултат на предлагане, изпреварващо търсенето в отделните подсектори; ▪ Опасност от продължаващо понижение на цените на недвижимите имоти.

Предпоставки за конкурентоспособността на ***"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** са:

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит;
- Част от икономическа група с 20 годишен опит в областта на недвижимите имоти и наличие на бизнес партньори със сериозни позиции на пазара на недвижимите имоти (изграждане и продажба);

- Предлагане на разнообразен продукт (жилища, имоти с ваканционно предназначение, хотели, търговски площи), обединени в инвестиционно портфолио съставено от 10 проекта от различни пазарни сегменти;

- Оптимизирана организационна структура;

- Свидетелство за повишената конкутентноспособност на Дружеството от неговото създаване до датата на изготвяне на този документ, са следните получени награди за постижения:

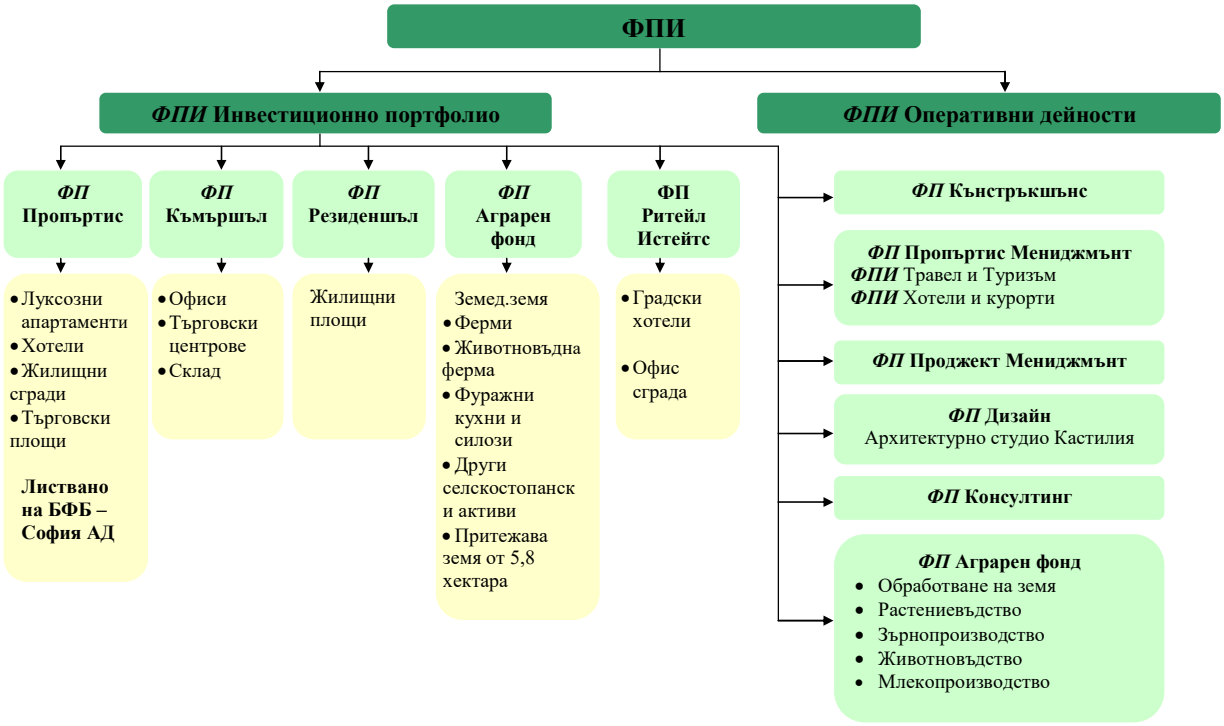
  - Приз „Сграда на годината 2006", в категорията ваканционни комплекси за проект "Санта Марина", Созопол;
  - Награда "Най-добър морски проект за 2009 година", за проект "Санта Марина", Созопол;
  - Награда от Асоциацията на инвеститорите за най-добро корпоративно управление сред АДСИЦ за 2006 г.;
  - Награда за "Най-добра IR електронна страница за 2008 г." на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
  - Награда "Най-добър четиризвезден ваканционен хотел за 2009 година" от Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация за проект "Св. Иван Рилски", Банско;
  - Второ място в Годишната класация на вестник „Дневник" - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г." в раздела „Най-добър АДСИЦ в имоти";
  - Ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол е носител на награда „Най-добър морски проект" от международния конкурс „Най-добър проект 2009", организиран в рамките на Годината на България в Русия.
  - Златен приз "Най-добър проект в България за 2010 година" за проект "Санта Марина", гр. Созопол на руското издание Homes Overseas;
  - Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010г." за ваканционно селище „Санта Марина", Созопол на Годишните награди на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация;
  - Ваканционно селище "Санта Марина" е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.;
  - „Инвеститор на Годината" в сектор „Туризъм" 2013 г. за инвестицията на дружеството във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол;
  - Ваканционно селище "Санта Марина" е първият български носител на престижната световна награда World Gold Winner, категория "Курорт", в конкурса FIABCI World Prix d'Excellence Awards, май 2014 г.

6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.

6.1. Кратко описание на групата и положение на дружеството в рамките на групата.

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

Фигура 1



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дъщерно дружество на „ФеърПлей Интернешънъл” АД (гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б, ЕИК 831372469). ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава пряко 30.41 % от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и непряко (посредством дъщерни дружества) 30.05 % от неговия капитал. „ФеърПлей Интернешънъл” АД може да осъществява контрол върху ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по смисъла на § 1, т.14, буква „а” от ДР на ЗППЦК, тъй като притежава пряко и непряко над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.

„ФеърПлей Интернешънъл” АД е едноличен собственик на капитала на следните дружества:

- „Арена ди Сердика” ЕАД, ЕИК 175336101, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Ековин Продукт” ЕООД, ЕИК 131349588, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Проект 2002” ЕООД, ЕИК 131004407, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд” /СЕИФ/ ЕАД, ЕИК 200910654, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „СТ Марина Капитал” ЕАД, ЕИК 175432217, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Технотранс Глобъл” ЕООД, ЕИК 131349652, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Туристинженеринг” ЕАД, ЕИК 831643575, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Каблешков №1;
- „ФеърПлей Бизнес Хъб” ЕАД, ЕИК 102928632, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „ФеърПлей Интернешънъл Травел и туризъм” ЕООД, ЕИК 131574962, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД, ЕИК 131553288, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, ЕИК 131468770, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „ФеърПлей Консултинг” ЕООД, ЕИК 131350811, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „ФеърПлей Риъл Истейт” ЕООД, ЕИК 175088517, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б.

Посредством едноличната си собственост върху капитала на изброените дружества „ФеърПлей Интернешънъл” АД осъществява контрол върху тях, тъй като притежава пряко над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на всяко от тези дружества.

„ФеърПлей Интернешънъл” АД е мажоритарен собственик, притежаващ над 90 % от капитала на следните дружества:

- „Иван Рилски Пропъртис” АД, ЕИК 131450402, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, ЕИК 131179673, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;

- „Фоукъл Пойнт Инвестмънтс” АД, ЕИК 121712048, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б.

Посредством пряко притежание на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на всяко от тези дружества „ФеърПлей Интернешънъл” АД осъществя контрол и върху тях.

„ФеърПлей Интернешънъл” АД осъществява контрол по смисъла на § 1, т.14, буква „а” от ДР на ЗППЦК и върху следните дружества, чрез непряко притежание (посредством свои дъщерни дружества) на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на тези дружества, и по-конкретно:

- „ФеърПлей Къмършъл” АД, ЕИК 175310964, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б – 28, 95 % от капитала на това дружество са собственост на „Проект 2002” ЕООД, а 71, 04 % от капитала са собственост на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД;

- „Видин Ритейл Център” ЕООД, ЕИК 175287857, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала на това дружество са собственост на „ФеърПлей Къмършъл” АД;

- „Проект Враня” ЕАД, ЕИК 200558701, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б – 100 % от капитала на това дружество е собственост на „СТ Марина Капитал” ЕАД;

- „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД, ЕИК 175127945, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б – 49,24 % от капитала на това дружество са собственост на „Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд” /СЕИФ/ ЕАД, а 18,33 % от капитала са собственост на „СТ Марина Капитал” ЕАД;

- „Агро Мин Ленд” ЕООД, ЕИК 201847623, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Агро Развитие” ЕООД, ЕИК 201847363, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Агроплант” ЕООД, ЕИК 105576244, със седалище и адрес на управление: гр.Грамада ул. Безименна № 3 - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Екоплант продукт” ЕООД, ЕИК 131349677, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала на това дружество е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Интер Агро Ленд” ЕООД, ЕИК 201847510, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;
- „Интер Агро Плант” ЕООД, ЕИК 201847452, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;
- „Проагро Ленд” ЕООД, ЕИК 201847559, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;
- „Римекс Ойл” ЕООД, ЕИК 130141424, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;
- „Строй Инвест 2002” ЕООД, ЕИК 131004670, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД.

Към датата на настоящия проспект акционери във „ФеърПлей Интернешънъл” АД са Марио Захариев Захариев, притежаващ 39 454 773 (тридесет и девет милиона четиристотин петдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и три) броя акции от капитала на дружеството, представляващи 76.31 % от неговия капитал и Анна Петрова Захариева, притежаваща 12 250 780 (дванадесет милиона двеста и петдесет хиляди седемстотин и осемдесет) броя акции от капитала на дружеството, представляващи 23.69 % от неговия капитал.

Видно от представената информация Марио Захариев Захариев осъществява контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл” АД посредством пряко притежание на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на дружеството.

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

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма дъщерни предприятия.

6.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата.

Дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е независима и не се определя от останалите дружества в групата.

7. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ.

7.1.Съществуващи или запланувани значителни ДМА.

таблица 16

Представяне по имоти

Имоти	РЗП	Цена на придобиване	Преоценка	Бал. стойност	Пазарна стойност	Дата на последна пазарна оценка
	в кв.м	BGN	BGN	BGN	BGN	
Хотел „Св. Иван Рилски". гр. Банско (Сграда с ид. № 02676.89.31.9)	13,237	12,740,531	- 491,101	12,249,430	12,249,430	8.2015
Сграда в гр. Черноморец (Сграда с ид. 81178.501.605.6)	3,150	2,611,088	- 386,998	2,224,090	2,224,090	2.2016
Земя в гр. Черноморец (ПИ с ид. 81178.501.605)	4,558	718,388	- 384,448	333,940	333,940	2.2016
Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина". гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15. 67800.35.106.24. 67800.35.106.56)	2,663	4,562,128	- 1,013,108	3,549,020	3,549,020	2.2016
Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина". гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)	1,086	2,688,974	- 1,149,774	1,539,200	1,539,200	2.2016
Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина". гр. Созопол - басейн (без идентификатор, разположен в поземлен имот с ид. 67800.35.110)		397,125	- 198,855	198,270	198,270	2.2016
Търговско обслужващи сгради към Басейн 4 - Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)	605	906,802	- 72,022	834,780	834,780	2.2016
Търг. комплекс „Marina Plaza" (Сграда с ид. 67800.35.82.1)	3,427	3,429,349	- 265,489	3,163,860	3,163,860	2.2016
Търговски площи Санта Марина етап 1 (четири магазина с ид. 67800.35.106.7.11, 67800.35.106.7.12, 67800.35.106.7.16, 67800.35.106.7.15 и два склада с ид. 67800.35.106.7.14, 67800.35.106.7.13)*	264	318,800	- 44,720	274,080	274,080	2.2016
Търговски площи Санта Марина етап 3 (четири магазина. кафе-аперитив. три офиса. медицински център и конферентна зала)**	2,122	3,109,945	- 499,845	2,610,100	2,610,100	2.2016
Земя в гр. Созопол - (ПИ с ид. 67800.35.82)	3,322	610,723	- 7,723	603,000	603,000	2.2016
Земя м.„Санта Марина" в гр. Созопол (ПИ с ид. 67800.35.12, 67800.35.32 и 67800.35.36)	3,865	476,165		476,165	614,000	2.2016
Земя м.„Санта Марина" в гр. Созопол -6 бр.ПИ - етап 4 (ПИ с ид. 67800.35.51, 67800.35.52, 67800.35.53, 67800.35.108, 67800.35.139 и 67800.35.135)	22,541	2,353,364		2,353,364	2,922,700	2.2016
Земя в гр. Созопол. местност Мисаря (УПИ с ид. 67800.3.361 и УПИ с ид. 67800.3.357)	11,242	1,744,658		1,744,658	1,840,620	2.2016
Земя с. Паничище (имот с пл. № IX. кв. 5, без присвоен идентификатор)	25,611	2,626,553	215,541	2,842,095	3,097,700	2.2016
Земя гр. Сапарева баня (осем УПИ с обща площ 19 140 кв.м. и четиридесет и пет ПИ с обща площ 64 390 кв. м.) ***	83,530	5,977,861		5,977,861	4,518,058	2.2016
Земя гр. София Малинова долина (УПИ с ид. 68134.1607.1978, 68134.1607.7104, 68134.1609.1975)	8,667	11,294,658	- 6,224,992	5,069,666	5,276,532	1.2016
Земя гр. София. с. Герман (шестнадесет поземлени имота в местностите Бунаро/Гюбело и Грамадето/Гъоло)****	53,259	6,562,285		6,562,285	2,971,110	2.2016
Земя в гр.Сандански (УПИ с ид. 65334.206.747)	17,083	1,198,252	- 621,898	576,354	576,354	2.2016

Общо имоти	**260,232**	**64,327,650**	**- 11,145,432**	**53,182,218**	**49,396,844**	

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*** Търговски площи Санта Марина етап 1. Представяне по имоти**

вила	имот	Идентификатор	РЗП м²
2	магазин 1	67800.35.106.7.11	12.78
2	магазин 2	67800.35.106.7.12	14.38
2	магазин 3	67800.35.106.7.16	14.38
2	магазин 4	67800.35.106.7.15	12.78
2	СКЛАД 1	67800.35.106.7.14	104.84
2	СКЛАД 2	67800.35.106.7.13	104.84

**** Търговски площи Санта Марина етап 3 (четири магазина. кафе-аперитив. три офиса. медицински център и конферентна зала). Представяне по имоти**

Вила	ОБЕКТ	Идентификатор	ЗП /м2/	ОЧ /м2/	ЗП+ОЧ /м2/
38	интернет кафе	67800.35.110.30.8	133.92	7.92	141.84
39С	ОФИС	67800.35.110.22.23	132.54	7.58	140.12
39А	медицински център	67800.35.110.22.22	131.74	7.61	139.35
44 А	офис	67800.35.110.2.15	285.80	25.03	310.83
53 С	сутерен	67800.35.110.17.22	131.54	16.61	148.15
55 А	кафе аперитив	67800.35.110.16.15	288.73	29.10	317.83
57 А	магазин 1	67800.35.110.11.16	38.98	5.58	44.56
57 А	магазин 2	67800.35.110.11.17	37.28	5.33	42.61
57 А	магазин 3	67800.35.110.11.18	41.99	6.01	48.00
57 А	магазин 4	67800.35.110.11.19	53.30	7.62	60.92
57 А	сървърно	67800.35.110.11.20	26.66	3.81	30.47
57 А	инсталационно	67800.35.110.11.15	45.30	6.48	51.78
62 А	конферентна зала	67800.35.110.6.15	305.74	14.63	320.37
79	търговска площ	67800.35.14.5.15	293.28	31.59	324.87
82	склад	67800.35.16.1.33	325.96		325.96

***** Земя Община Сапарева баня. Представяне по имоти**

Идентификатор	Площ на имота	Местност	Начин на трайно ползване
65365.24.632	9115 кв.м.	м. Коинчица	Курортно-рекреационен обект
65365.24.635	6614 кв.м.	м. Коинчица	Ниско застрояване
65365.24.113	956 кв.м /по скица 955 кв.м	м. Коинчица	Ливада
65365.24.115	2222 кв.м /по скица 2223 кв.м	м. Коинчица	Ливада
65365.24.110	2241 кв.м	м. Коинчица	Нива
65365.24.98	445 кв.м /по скица 444 кв.м	м. Коинчица	Нива
65365.24.97	478 кв.м/по скица 479 кв.м	м. Коинчица	Нива
65365.24.76	400 кв.м	м. Коинчица	Нива
65365.24.77	400 кв.м	м. Коинчица	Нива

Идентификатор	Площ на имота	Местност	Начин на трайно ползване
65365.24.78	397 кв.м	м. Коинчица	Нива
65365.24.95	1911 кв.м	м. Коинчица	Ливада
65365.24.107	1011 кв.м.	м. Коинчица	Нива
65365.24.116	1986 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.112	1814 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.96	1710 /по скица 1709 кв.м	м. Коинчица	Ливада
65365.24.124	728 /по скица 729 кв.м	Под селото	Ливада
65365.24.99	414 кв.м.	Усул Дере	Полска култура
65365.24.120	497 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.121	449 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.100	406 кв.м.	Усул дере	Ливада
65365.24.122	649 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.123	594 кв.м.	Усул Дере	Ливада
65365.24.117	1426 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.118	1187 кв.м.	м. Коинчица	Ливада
65365.24.106	1550 кв.м.	Усул Дере	Полска култура
65365.24.108	1211 кв.м.	м. Коинчица	нива
30044	3 707 кв.м.	Кузни бунар, с.ОВЧАРЦИ	нива
30024	1 547 кв.м.	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Ливада
30041	1 000 кв.м	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Врем.неизп.нива
65365.36.265	344 кв.м.	м. Кузни Бунар, Сапарева баня	Нива
65365.36.154	1294 кв.м.	м. Кузни Бунар, Сапарева баня	Нива
30033	5 170 кв.м.	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Врем.неизп.нива
30039	2 122 кв.м.	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Врем.неизп.нива
65365.36.267	54 кв.м.	м. Кузни Бунар, Сапарева баня	Нива
30034	1687 кв.м.	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Нива
30012	2 822 кв.м.	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Нива
65365.36.155	2 479 кв.м.	м. Кузни Бунар, Сапарева баня	Нива
30029	2532 кв.м	м. Кузни Бунар, с.ОВЧАРЦИ	Пасище, мера
65365.36.255	70 кв.м.	м.Кузни бунар, Сапарева баня	нива
65365.601.73	359 кв.м.	Гейзера, Сапарева баня	Ниско застрояване
65365.601.121	415 кв.м	Гейзера, гр. Сапарева баня	УПИ
65365.601.141	622 кв.м		
65365.601.145	416 кв.м		
65365.601.143	946 кв.м		
65365.601.77	653 кв.м		
65365.36.97	936 кв.м. /по скица 935 кв.м	м. Кантоно	нива
65365.36.174	3817 кв.м.	м.Кантоно	нива
65365.36.96	933 кв.м.	м. Фудиня	Полска култура
65365.36.233	2 007 кв.м.	м. Фудиня	Ливада
65365.24.105	1368 кв.м.	м. Усул Дере	нива
65365.43.5	2706 кв.м.	м. Усул Дере	нива
30031	2 924 кв.м.	м. Долците, с. ОВЧАРЦИ	нива
65365.43.145	2 032 кв.м.	м. Ридо	Полска култура

**** „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София-град, в две съседни местности: Грамадето/Гъоло и Бунаро/Гюбело, с обща площ 53 202 кв.м. със следните идентификатори, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри: № № 14831.6523.111, 14831.6523.112, 14831.6523.54, 14831.6522.72, 14831.6523.73, 14831.6523.74, 14831.6522.41, 14831.6522.31, 14831.6522.32, 14831.6523.36, 14831.6523.60, 14831.6522.24, 14831.6522.68, 14831.6523.214, 14831.6523.77 и 14831.6523.71.

таблица 17

Представяне по проекти

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	към 15.09.2015
					(в лв., без ДДС)
Санта Марина	**Ваканционно селище**	**2005-2019**	126 517	172 333 158	141 893 130
Св. Иван Рилски	**Ваканционни апартаменти и хотел**	**2006-2008**	20 602	23 021 253	23 021 253
Марина Хил	**Жилищна сграда и хотел**	**2006-2012**	9 038	9 604 680	9 604 680
Созопол	**Ваканционни апартаменти**	**2008-2019**	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	**Жилищен комплекс от затворен тип**	**2008-**	18 000	20 189 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	**Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел**	**2008-**	6 000	10 133 000	3 608 109
Сапарева баня	**Wellnes and spa**	**2009-**	100 000	87 000 000	5 978 000
София	**Жилищен комплекс от затворен тип**	**2008-**	50 000	50 850 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	**Жилищен комплекс**	**2008-2017**	15 749	15 579 337	13 209 378
Малинова долина проект 2	**Жилищен комплекс**	**2008-2018**	13 614	16 274 047	8 245 709
ОБЩО:			369 520	416 968 475	215 286 260

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Към датата на настоящия Проспект няма други големи тежести върху активите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, освен обезпеченията, свързаните с кредитите за финансиране основната дейност на Дружеството и посочени по-долу:

- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 33, том 9, дело № 1481 от 11.12.2007г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт №59, том 15, дело №14099 от 11.12.2007г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за револвиращ кредит № 1567/07.12.2007г., върху сграда с идентификатор № 81178.501.605.6, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава” № 9.
- Законна ипотека, вписана в СВ с Акт № 278, том 2, вх. рег. № 24472 от 11.04.2008г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху 4 бр. УПИ, находящи се в гр. София, м. „Малинова долина”, които след обединявания понастоящем съставляват три поземлени имота (УПИ) с идентификатори

68134.1609.1975, 68134.1607.1978 и 68134.1607.7104, а след частично заличаване на законната ипотека, същата се простира само върху поземлен имот с идентификатор 68134.1607.7104, с адрес: София, район „Студентски", ж. к. „Малинова долина".

- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 74, том 4, дело № 634 от 08.12.2009г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 39, том 31, дело № 35130 от 08.12.2009г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху 12 бр. поземлени имоти (ниви), с идентификатори № № 14831.6523.111, 14831.6523.112, 14831.6523.54, 14831.6522.72, 14831.6523.73, 14831.6523.74, 14831.6522.41, 14831.6522.31, 14831.6522.32, 14831.6523.36, 14831.6523.60 и 14831.6522.24, с обща площ 43 450 кв.м., находящи се в землището на с. Герман, Столична община.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 30, том 2, дело № 202 от 17.04.2013г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт № 16, том 2, дело № 2081 от 17.04.2013г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД по Договор за револвиращ кредит № 1567/07.12.2007г., върху самостоятелни обекти, находящи се в жилищна сграда с идентификатор № 81178.501.605.4, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава" № 9, представляващи 70 бр. самостоятелни обекти (апартаменти, студия, скалдови помещения и гаражи), като след извършвани частични заличавания към 17.12.2015г. ипотеката се простира върху 41 бр. самостоятелни обекта.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 8, том 2, дело № 176 от 08.04.2015г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт № 36, том 2, дело № 1951 от 08.04.2015г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху сграда с идентификатор № 81178.501.605.6, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава" № 9.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 194, том 1, дело № 181 от 16.04.2015г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 177, том 9, дело № 15016 от 16.04.2015г., за обезпечаване на вземания на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху право на строеж за жилищна сграда с гаражи и подземни гаражи, която ще бъде изградена, съгласно одобрени инвестиционни проекти на 29.12.2014 г. от Столична община – Направление "Архитектура и градоустройство" и издадено Разрешение за строеж № 3 от 14.01.2015 г., от Главния Архитект на Столична община, влязло в сила на 19.02.2015 г., в гр. София, район „Студентски", ж. к. „Малинова долина", в поземлен имот с идентификатор 68134.1607.1978.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 96, том 2, дело № 237 от 12.10.2015г., изд. от нотариус № 396, вписан в СВ с Акт № 181, том 4, дело № 7058 от 12.10.2015г., за обезпечаване на вземанията на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК" АД по Договор за банков инвестиционен кредит № 120/30.09.2015г., върху търговско обслужващи сгради с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24, 67800.35.106.56, 67800.35.106.47 и 67800.35.82.1, находящи се в гр. Созопол, п.к. 8130, местност Света Марина.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 18, том 3, дело № 294 от 28.10.2015г., изд. от нотариус № 489, вписан в СВ с Акт № 132, том 1, дело № 1543 от 28.10.2015г., за обезпечаване на вземанията на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК" АД по Договор за банков инвестиционен кредит № 120/30.09.2015г., върху хотел „Св. Иван Рилски", гр. Банско, представляващ сграда с идентификатор № 02676.89.31.9, с адрес гр. Банско, местност Св. Иван.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 177, том 4, дело № 716 от 07.12.2015г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 114, том 32, дело № 53969 от 07.12.2015г., за обезпечаване на вземания на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху 12 бр. поземлени имоти (ниви), с ид. № № 14831.6523.111, 14831.6523.112, 14831.6523.54, 14831.6522.72, 14831.6523.73, 14831.6523.74, 14831.6522.41, 14831.6522.31, 14831.6522.32, 14831.6523.36, 14831.6523.60 и 14831.6522.24, с обща площ 43 450 кв.м., находящи се в землището на с. Герман, Столична община и поземлен имот с идентификатор 68134.1607.7104 заедно с жилищна сграда на 8 /осем/ етажа с магазини, ателиета, подземен гараж (2 нива) и надземен паркинг с две секции - вход „А" и вход „Б", която ще бъде изградена, съгласно одобрени инвестиционни проекти на 01.09.2015г. и издадено Разрешение за строеж № 191 от 12.09.2015 г., от Главния Архитект на Столична община, влязло в сила на 16.10.2015г.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 6, том 4, дело № 468 от 09.08.2016г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт № 41, том 4, дело № 5330 от 09.08.2016г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД по Договор за инвестиционен кредит № 130/2016 от 28.07.2008 г., върху сграда **с** идентификатор № 81178.501.605.6, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава" № 9 и върху 34 бр. самостоятелни обекти (апартаменти и гаражи), находящи се в жилищна сграда **с** идентификатор № 81178.501.605.4,

в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава” № 9.

- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 7, том 4, дело № 469 от 09.08.2016г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт № 37, том 4, дело № 5319 от 09.08.2016г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 131/2016 от 28.08.2016 г., върху сграда с идентификатор № 81178.501.605.6, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава” № 9.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 114, том 3, дело № 456 от 09.08.2016г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 200, том 19, дело № 35532 от 09.08.2016г., за обезпечаване на вземания на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 130/2016 от 28.07.2016 г., върху 12 бр. поземлени имоти (ниви), с идентификатори № № 14831.6523.111, 14831.6523.112, 14831.6523.54, 14831.6522.72, 14831.6523.73, 14831.6523.74, 14831.6522.41, 14831.6522.31, 14831.6522.32, 14831.6523.36, 14831.6523.60 и 14831.6522.24, с обща площ 43 450 кв.м., находящи се в землището на с. Герман, Столична община и поземлен имот с идентификатор 68134.1609.1975 заедно с две жилищни сгради с подземни гаражи в общ сутерен, които ще бъдат изградени, съгласно одобрени инвестиционни проекти на 15.07.2016г., изд. От СО, р-н „Студентски“, и издадено Разрешение за строеж № 50 от 15.07.2016г., изд. от Главния архитект на р-н „Студентски”, влязло в сила на 02.08.2016г.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма лизинговани имоти.

7.2. Екологични въпроси.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените в точка 7.1. дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

8.ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.

8.1.Финансов преглед.

8.1.1. Приходи и разходи на дружеството.

Съгласно изготвените по МСФО одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети към 31.12.2013г., 31.12.2014г. и към 31.12.2015г., както и неодитиран междинен неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2015 г. и към 30.06.2016 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:

таблица 18

Приходи от дейността на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Приходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Нетни приходи от продажби на продукция	17 653	8948	1672	864	601
Нетни приходи от продажби на стоки	240	155	3	1	15
Нетни приходи от продажби на услуги	0	2951	2990	1301	1524
Нетни приходи от продажби на други	2 886	4463	16	12	73
Нетни приходи от продажби	**20779**	**16517**	**4681**	**2178**	**2213**
Приходи от финансирания	0	0	0	0	0

Финансови приходи	16	32	14	13	1
Общо приходи от дейността	**20 795**	**16549**	**4695**	**2191**	**2214**
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	**20 795**	**16549**	**4695**	**2191**	**2214**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Приходите от дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се формират основно от приходи от продажби на продукция.

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2013 г. приходите от дейността възлизат на 20,795 млн. лв. Приходите от дейността през 2013 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (85%). Това са приходи реализирани от продажбата на апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други. Реализираните нетни приходи от продажби на продукция са 17,653 млн.лв. Те се формират от приключване на договори за продажбата на 102 апартамента в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (240 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (2,886 млн. лв). са отразени приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти, приходите от продажба на инвестиционни имоти и дълготрайни материални активи, както и тези от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2014 г. приходите от дейността възлизат на 16,5 млн. лв. и бележат спад от 20% спрямо същия период на 2013г. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти. Приходите от дейността през 2014 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (8,948 млн. лв. или 54%) и приходи от продажба на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти (4, 463 млн. лв. или 27%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други. Приходите от продажба на продукция са приходите реализирани от продажбата на 55 броя апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (155 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (40 хил. лв). са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2015 г. приходите от дейността възлизат на 4,7 млн. лв. и бележат спад от 68% спрямо същия период на миналата година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти. Приходите от дейността през 2015 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (1, 672 млн. лв. или 36%) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти), (4, 463 млн. лв. или 63%). Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от застрахователни обезщетения и други. Приходите от продажба на продукция са приходите реализирани от продажбата на 13 броя апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (3 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (16 хил. лв). са отразени приходите от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

Междинните неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второ тримесечие на 2016г. и 2015г. показват увеличение с 35 хил.лв. на нетните приходи от продажби на продукция – от 2 178 хил.лв.(2015-06-30)до 2 213 хил.лв.(2016-06-30).

За разглеждания период дружеството няма приходи от финансирания.

таблица 19

Разходи за дейността на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Разходи в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Разходи за материали	32	23	13	7	18
Разходи за външни услуги	6402	4700	3047	1339	1370
Разходи за амортизации	668	691	457	328	122
Разходи за възнаграждения	250	252	237	117	110
Разходи за осигуровки	29	31	28	14	13
Балансова стойност на продадени активи	11600	10906	1389	734	603
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	0	0	0
Други	353	377	285	23	10
Общо разходи по икономически елементи	**19 334**	**16 980**	**5 456**	**2 562**	**2246**
Разходи за лихви	1321	1019	831	419	257
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0	0	0
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	5	3	6	1	2
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	10484	1516	1782	7	20
Общо финансови разходи	**11 810**	**2 538**	**2619**	**427**	**279**
Общо разходи за дейността	**31 144**	**19 518**	**8 075**	**2 989**	**2525**
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0	0	0
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	0	0	0	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	**-10349**	**-2 969**	**-3380**	**-798**	**-311**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Към края на декември 2013 г. разходите за дейността на Дружеството на годишна база нарастват с 8% и възлизат на 31,144 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (60%) заемат балансовата стойност на продадените активи (11,6 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 33% (6,4 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2013 г. са 1,3 млн.лв. 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 1 921 хил.лева, което е 2,3 % от общата сума на актива.

Към края на декември 2014 г. разходите за дейността на Дружеството на годишна база намаляват с 37% и възлизат на 19,518 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (16, 980 млн. лв.) основен дял (64%) заемат балансовата стойност на продадените активи (10,960 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 28% (4,7 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2014 г. са 1,019 млн.лв. и бележат спад от 23 % спрямо нивото им в края на 2013 г. 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 1 855 хил.лева, което е 2,52 % от общата сума на актива.

Към края на декември 2015 г. разходите за дейността на Дружество на годишна база намаляват с 59% и възлизат на 8, 075 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (5, 456 млн. лв.) основен дял (64%) заемат разходите за външни усуги (3, 047 млн. лв.) и разходите за балансова стойност на продадените активи – 25% (1,4 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2015 г. са 0,831 млн.лв. и бележат спад от 18 % спрямо нивото им в края на 2014г. 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 1 046 хил. лева, което е 1,43 % от общата сума на актива.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2013 г. е загуба в размер на 10 349 хил.лв. Основната причина за този резултат са формираните загуби от последващи оценки на инвестиционни имоти в размер 10 457 хил.лв.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2013 г. е 218 хил.лв.и намалява с 89 % спрямо резултата към 31.12.2012 г., когато печалбата за разпределение е 1,905 млн.лв.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2014 г. е загуба в размер на 2,969 млн.лв. Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2014 г. финансовият резултат за разпределение е отрицателен в размер на 4,687 млн.лв. и намалява съществено спрямо финансовия резултат за разпределение от 218 хил.лв. към 31.12.2013 г.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2015 г. е загуба в размер на 3, 38 млн.лв. Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2015 г. финансовият резултат за разпределение е отрицателен в размер на 1,556 млн.лв. и нараства спрямо финансовия резултат за разпределение от -4,687 хил.лв. към 31.12.2014 г.

8.1.2. Активи и пасиви на дружеството.

Активите на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. , както и за второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г. са представени в таблицата:

таблица 20

Активи на дружеството за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

ВИД АКТИВИ в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016
А.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
1. Земи (терени)	1 539	1539	1746	1539	1746
2. Сгради и конструкции	0	0	0	0	0
3. Машини и оборудване	4	1	3	0	2
4. Съоръжения	295	525	451	488	414

5. Транспортни средства	0	0	0	0	0
6. Стопански инвентар	951	975	693	701	628
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1839	9	9	9	9
8. Други	0	0	0	0	0
I.Общо	**4628**	**3049**	**2902**	**2737**	**2799**
II. Инвестиционни имоти	**39493**	**36735**	**29705**	**39735**	**29705**
III. Нематериални активи					
1. Права върху собственост	156	0	0	0	0
2. Програмни продукти	0	0	0	0	0
3. Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0
4. Други	4	2	1	1	1
Общо за група IV:	**160**	**2**	**1**	**1**	**1**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	***44281***	***39786***	***32608***	***39473***	***32505***
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси					
1. Материали	0	0	0	0	0
2. Продукция	16266	10424	9062	9704	8481
3. Стоки	493	309	305	318	302
4. Незавършено производство	19519	19615	27964	20354	31639
5. Биологични активи	0	0	0	0	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**36278**	**30348**	**37331**	**30376**	**40422**
II. Търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия	621	415	946	533	1136
2. Вземания от клиенти и доставчици	45	37	178	42	183
3. Предоставени аванси	1076	905	903	936	996

4. Вземания по предоставени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	0	0
6. Данъци за възстановяване	0	0	50	31	0
7. Вземания от персонала	0	0	0	0	0
8. Други	5	0	0	0	9
Общо за група II:	**1747**	**1357**	**2077**	**1542**	**2324**
III. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	12	4	3	5	6
2. Парични средства в безсрочни депозити	313	174	508	149	1907
3. Блокирани парични средства	0	1597	131	671	131
4. Парични еквиваленти	0	0	0	0	0
Общо за група III:	**325**	**1775**	**642**	**825**	**2044**
IV. Разходи за бъдещи периоди	**847**	**386**	**417**	**464**	**669**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	***39197***	***33866***	***40467***	***33207***	*45459*
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**83478**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

таблица 21

Собствен капитал и пасиви на дружеството за периода 31.12.2013-31.12.2015 г. и към второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Собствен капитал и пасиви в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал					
Записан и внесен капитал т.ч.:	55825	27 913	27 913	27 913	33145
обикновенни акции	55825	27 913	27 913	27 913	33145
Общо за група I:	**55825**	**27 913**	**27 913**	**27 913**	**33145**
II. Резерви					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	6625	0	0	0	0

2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	0	0	0	0	0
3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	25 925	22956	22 956	19576
общи резерви	0	25 925	22956	22 956	19576
Общо за група II:	**6625**	**25 925**	**22 956**	**22 956**	**19576**
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1737	0	0	0	0
неразпределена печалба	7180	0	0	0	0
непокрита загуба	-5443	0	0	0	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0
2. Текуща печалба	0	0	0	0	0
3. Текуща загуба	-10349	-2 969	-3380	-798	-311
Общо за група III:	**-8612**	**-2 969**	**-3 380**	**-798**	**-311**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	***53838***	***50 869***	***47 489***	***50 071***	***52410***
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	***0***	***0***	***0***	***0***	*0*
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия	0	0	0	0	0
2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	366	4 698	12 039	5 625	12882
3. Задължения по ЗУНК	0	0	0	0	0
4. Задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Задължения по облигационни заеми	3865	6 340	0	6 054	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**4231**	**11 038**	**12 039**	**11 679**	**12822**
II. Други нетекущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	0	0

V.Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	***4231***	***11 038***	***12 039***	***11 679***	***12822***
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	9175	1 566	912	383	708
2. Текуща част от нетекущите задължения	4771	1 249	0	1 246	0
3. Текущи задължения, в т.ч.:	11236	8 703	12 408	9 074	12024
задължения към свързани предприятия	2940	3 276	4 454	3 719	1576
задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
задължения към доставчици и клиенти	3394	3 046	3 696	3 013	1676
получени аванси	4587	2 099	4 181	2 158	8626
задължения към персонала	18	19	15	16	15
задължения към осигурителни предприятия	4	4	4	3	4
данъчни задължения	293	259	58	165	127
4. Други	227	227	227	227	0
5. Провизии	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**25409**	**11 745**	**13 547**	**10 930**	**12732**
II. Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	***25409***	***11 745***	***13 547***	***10 930***	***12732***
СОБСТВЕН КАТИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	**83478**	**73 652**	**73 075**	**72 680**	**77964**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2013 г. стойността на активите възлиза на 83 478 хил.лв., а пазарната им стойност 85 379 хил.лв.

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2014 г. стойността на активите възлиза на 73 652 хил.лв., а пазарната им стойност 72 417 хил.лв.

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2015 г. стойността на активите възлиза на 73 075 хил.лв., а пазарната им стойност 63 487 хил.лв.

Към 30.06.2016 г. дружеството разполага с активи на стойност 77,96 млн.лв.

8.1.3.Анализ на финансовите показатели на Дружеството.

Информация за основните финансови показатели и коефициенти на рентабилност, ефективност, ликвидност и финансова автономност за периода 31.12.2013 – 31.12.2015 г., както и за второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г. е представена в следната таблица:

таблица 22

Основни финансови показатели и коефициенти на рентабилност, ефективност, ликвидност и финансова автономност на дружеството за периода 31.12.2013 г. – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

	Показатели в хил. лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
1	Нетна печалба/загуба	-10349	-2969	-3380	-798	-311
2	Приходи от продажби	20779	16517	4681	2178	2213
3	Собствен капитал и пасиви	83478	73652	73075	72680	77964
4	Пасиви (привлечени средства)	4231	11 038	12 039	11 679	12822
5	Обща сума на активи	83478	73652	73075	72680	77964
6	Приходи от дейността	20 795	16549	4695	2191	2214
7	Разходи за дейността	31 144	19518	8075	2989	2525
8	Краткотрайни активи	36278	30348	37331	30376	40422
9	Краткосрочни задължения	25409	11 745	13 547	10 930	12732
10	Краткосрочни вземания	1747	1357	2077	1542	2324
11	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
12	Парични средства	325	1775	642	825	2044
	Рентабилност и ефективност					
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-0.4981	-0.1798	-0.7221	-0.3664	-0.1405
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	-0.1240	-0.0403	-0.0463	-0.0110	-0.0040
15	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	-2.4460	-0.2690	-0.2808	-0.0683	-0.0243
16	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	-0.1240	-0.0403	-0.0463	-0.0110	-0.0040
17	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	0.6677	0.8479	0.5814	0.7330	0.8768
18	Коефициент на ефективност на приходите(7/6)	1.4977	1.1794	1.7199	1.3642	1.1405

	Ликвидност и финансова автономност					
19	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1.4278	2.5839	2.7557	2.7791	3.1748
20	Коефициент на бърза ликвидност (10+11+12/9)	0.0816	0.2667	0.2007	0.2166	0.3431
21	Коефициент на незабавна ликвидност (11+12/9)	0.0128	0.1511	0.0474	0.0755	0.1605
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0.0128	0.1511	0.0474	0.0755	0.1605
23	Коефициент на финансова автономност (3/4)	19.7301	6.6726	6.0699	6.2231	6.0805
24	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.0507	0.1499	0.1647	0.1607	0.1645

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на Дружеството. Коефициентите за рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба и показват темповете на възвръщаемост на капитала. При отрицателен финансов резултат, коефициентите на рентабилност са отрицателни и показват темповете на декапитализация на дружеството. Поради реализирана загуба през 2013г., 2014г. и 2015 г. и второто тримесечие на 2015г. и 2016 г. коефициентите за рентабилност са отрицателни.

Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на Дружеството. Коефициентите за ефективност на разходите със стойности над единица показват положителен финансов резултат, за второто шестмесеците на 2016 г. стойността на този коефициент е 0,8768, т.е. най-близка до 1. При коефициента на ефективност на приходите, по-ниските стойности са предпоставка за по-добър финансов резултат. През 2013г., 2014 г. и 2015 г., Дружеството реализира загуба, която се отразява на показателите. За второто тримесечие на 2016 г. спрямо същия период на предходната година значенията на коефициета са съответно 1,1405 и 1,3642.

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на Дружеството да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди). Високите стойности на коефициентите на обща и бърза ликвидност са свързани с високия размер на краткосрочните вземания в структурата на краткосрочните активи. За разглеждания период на одитирани отчети 2013 г.,2014г. и 2015г. и за междинните отчети за второ тримесечие на 2015г. и 2016г. показателите за бърза ликвидност, показателите за незабавна и абсолютна ликвидност са със стойности под 1.

Показателите за финансова автономност са количествени характеристики на степента на финансовата независимост на Дружеството от кредиторите. Показателите за финансова автономност очертават финансова независимост на емитента от кредиторите. През 2013 г. стойността на коефициента е висока (19,73), което се дължи на високия размер на собствения капитал на Дружеството спрямо размера на привлечените средства. Коефициентът на задлъжнялост за целия разглеждан финансов период в Проспекта е под 1, което показва, че финансирането на дейността на Дружеството е главно с участието на собствен капитал.

8.2.Резултати от дейността.

Съгласно изготвените по Международните счетоводни стандарти одитирани финансови отчети към 31.12.2013 г., 31.12.2014 г., 31.12.2015 г., както и междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2015 г. и към 30.06.2016 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:

таблица 23

Счетоводен баланс

АКТИВИ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016	СК и ПАСИВИ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016
Нетекущи активи	44281	39786	32608	39473	32505	Собствен капитал	53838	50869	47489	50071	52410
Текущи активи	39197	33866	40467	33207	45459	Нетекущи пасиви	4231	11038	12039	11679	12822
						Текущи пасиви	25409	11745	13547	10930	12732
Общо АКТИВИ	**83478**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**	**СК и ПАСИВИ**	**101821**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

таблица 24

Отчет за дохода

в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016
Приходи от дейността	20795	16549	4695	2191	2214
Нетни приходи от продажби	20779	16517	4681	2178	2213
Финансови приходи	16	32	14	13	1
Разходи за дейността	31144	19518	8075	2989	2525
Разходи по икономически елементи	19334	16980	5456	2562	2246
Финансови разходи	11810	2538	2619	427	279
Нетна печалба/загуба за периода	**-10349**	**-2969**	**-3380**	**-798**	**-311**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

8.2.1. Информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития, влияещи на резултатите от дейността.

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- Макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- Законодателни промени;
- Данъчно облагане;
- Промени в лихвените проценти;
- Конкуренцията на пазара;
- Неблагоприятни климатични условия;
- Изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- Изменение в цените на строителството;
- Изменение в равнището на наемите.

През разглеждания период не са налице други необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.***

8.2.2. Съществени изменения в нетните продажби или приходи.

Финансовите данни за дружеството съгласно изготвените по Международните счетоводни стандарти, одитиран финансов отчет към 31.12.2013 г., 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2015 г. и към 30.06.2016 г. са представени в следната таблица:

таблица 25

Показатели на Дружеството за периода 31.12.2013 г. – 31.12.2015 г. и към второ тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

в хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Приходи от дейността	20795	16549	4695	2191	2214
Разходи за дейността	31144	19518	8075	2989	2525
Нетна печалба/загуба за периода	**-10349**	**-2969**	**-3380**	**-798**	**-311**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

8.2.3. Информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние.

Дейността на Дружеството е подчинена на действащите в страната правителствени, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Политическите и макроикономическите перспективи за България през последните месеци, се подобриха, но страната остава уязвима за множество външни и вътрешни рискове.

2014 и 2015 години бяха тежки за българската икономика и финансов пазар, които попаднаха под комбинирания ефект на сериозни външни и вътрешни сътресения. Политическата и банковата криза в страната, геополитическото напрежение между Русия и Украйна и последвалите санкции, слабият ръст на европейските икономики, тежките наводнения в страната – всички тези събития подложиха на сериозен натиск базисните политически, социални и икономически функции в държавата. Цифрите от статистиката, обаче, показват, че България е успяла да преодолее препятствията с доста добър резултат – ръст на БВП от 1.7% за първите 9м. и 1.2% за четвъртото тримесечие на 2014 г., спад на безработицата до 10.8% към края на годината, излишък по платежния баланс в размер на 412 млн. евро, едно от най-ниските на нива на държавен дълг в Европа – 27.1% от БВП.

Въпреки че, една част от сериозните проблеми на страната намериха своето разрешение в края на миналата година, икономиката е изправена, както пред нови предизвикателства (най-вече гръцката криза), така и пред преодоляване на средносрочните негативни ефекти от миналогодишните събития (напр. укрепване на институционалния капацитет на банковия надзор, продължаващите ограничения в търговията между ЕС и Русия и др.).

В този контекст и от гл. т. на спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат внимателно наблюдавани през настоящата 2016 година са свързани с фискалната стабилност, банковия сектор, икономическия растеж и дефлацията.

Основният акцент на Държавният бюджет за 2015 беше върху намаляване на дефицита; Не са бюджетирани никакви съществени реформи, с изключение на планираното намаляване на разходите в държавната администрация

Фискалната програма за 2015 г. предвиждаше консолидираният бюджетен дефицит да бъде 3% от БВП, спрямо планирания с актуализацията на бюджета дефицит от 3.7% за 2014 г., като по този начин

правителството искаше да избегне процедура по свръх дефицит, която може да бъде пагубна за пазара на държавен дълг. Мерките, които целяха връщане на дефицита в границите на Пакта за стабилност и растеж (3% от БВП) още през тази година, както и трайното му намаляване до 2017 г., включваха и включват намаляване на текущите разходи, в частта за заплати и осигурителни вноски в бюджетната сфера, повишаване на събираемостта на данъците, при запазване на ниските нива на данъчно облагане и „плоската" ставка за облагане на доходите на физическите лица. Правителството няма намерение да прилага агресивна фискална консолидация – факт, който оценяваме положително предвид изоставането на реалния от потенциалния БВП, дефлационната среда, в която се намира страната и крехкото възстановяване на пазара на труда. Наблюдава се спад на продажбите и доходите в експортно-ориентираните отрасли, нарастване на безработицата, отслабване на притока на преки чуждестранни инвестиции, ограничаване на вътрешното търсене и кредитирането в икономиката.

По предварителни данни Преките инвестиции в страната за януари – юни 2016 г., отчетени съгласно принципа на първоначалната посока на инвестицията, възлизат на 778.4 млн. евро (1.7% от БВП2), като са по-ниски със 179.5 млн. евро (18.7%) спрямо януари – юни 2015 г. (957.9 млн. евро, 2.2% Постъпленията от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти са 26.1 млн. евро, при 36.5 млн. евро за януари – юни 2015 г. По страни, най-голям дял в инвестициите в недвижими имоти имат Норвегия (4.7 млн. евро, 18.2% от общия размер за януари – юни 2016 г.), Русия и Великобритания (с по 3.9 млн. евро, 14.9% от общия размер за периода). от БВП)3. През юни 2016 г. те нарастват със 182.1 млн. евро, при ръст от 169.2 млн. евро за юни 2015 г. Най-големите преки инвестиции в страната за януари – юни 2016 г. са от Холандия (189.7 млн. евро, 24.4% от общия размер за периода), Люксембург (133.6 млн. евро, 17.2%) и Великобритания (110.8 млн. евро, 14.2%).

таблица 26

Макроикономически показатели на България за периода 2010-2015 г.

Показатели	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	73 780	80 100	81 544	81 971	83 612	86373
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	0.1	1.6	0.2	1.3	1.6	3
БВП дефлатор (изменение, %)	1.2	6.9	1.6	-0.7	0.4	0.3
Безработни (хил. души)	342	342	376	386	351	305
Безработица (%)	9.2	10.4	11.4	11.8	10.7	9.1
БВП на глава от населението (лв.)	9 793	10 900	11 161	11 283	11 574	11 148
Бюджетен дефицит(-)/излишък(+)(% от БВП)	-3.2	-2	-0.6	-0.8	-5.8	1.4
Преки инвестиции в България(% от БВП)	3.1	3.6	3.2	3.3	3	3.5

Източник: БНБ, НСИ, Министерство на финансите .

9.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.

9.1.Капиталови ресурси на емитента.

Информация за капиталовите ресурси (краткосрочни, дългосрочни активи и краткосрочни, дългосрочни пасиви и собствен капитал) на Дружеството е представена в следващата таблица.

таблица 27

Капиталова структура на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

ВИД АКТИВИ хил.лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
А.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
1. Земи (терени)	1 539	1539	1746	1539	1746
2. Сгради и конструкции	0	0	0	0	0
3. Машини и оборудване	4	1	3	0	2
4. Съоръжения	295	525	451	488	414
5. Транспортни средства	0	0	0	0	0
6. Стопански инвентар	951	975	693	701	628
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1839	9	9	9	9
8. Други	0	0	0	0	0
I.Общо	**4628**	**3049**	**2902**	**2737**	**2799**
II. Инвестиционни имоти	**39493**	**36735**	**29705**	**36735**	**29705**
III. Нематериални активи					
1. Права върху собственост	156	0	0	0	0
2. Програмни продукти	0	0	0	0	0
3. Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0
4. Други	4	2	1	1	1
Общо за група IV:	**160**	**2**	**1**	**1**	**1**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	***44281***	***39786***	***32608***	***39473***	***32505***
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси					
1. Материали	0	0	0	0	0
2. Продукция	16266	10424	9062	9704	8481
3. Стоки	493	309	305	318	302
4. Незавършено производство	19519	19615	27964	20354	31639

5. Биологични активи	0	0	0	0	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**36278**	**30348**	**37331**	**30376**	**40422**
II. Търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия	621	415	946	533	1136
2. Вземания от клиенти и доставчици	45	37	178	42	183
3. Предоставени аванси	1076	905	903	936	996
4. Вземания по предоставени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	0	0
6. Данъци за възстановяване	0	0	50	31	0
7. Вземания от персонала	0	0	0	0	0
8. Други	5	0	0	0	9
Общо за група II:	**1747**	**1357**	**2077**	**1542**	**2324**
III. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	12	4	3	5	6
2. Парични средства в безсрочни депозити	313	174	508	149	1907
3. Блокирани парични средства	0	1597	131	671	131
4. Парични еквиваленти	0	0	0	0	0
Общо за група III:	**325**	**1775**	**642**	**825**	**2044**
IV. Разходи за бъдещи периоди	**847**	**386**	**417**	**464**	**669**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	***39197***	***33866***	***40467***	***33207***	***45459***
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**83478**	**73652**	**73075**	**72680**	**77964**
Собствен капитал и пасиви в хил.лв.					
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал					
Записан и внесен капитал т.ч.:	55825	27 913	27 913	27 913	33 145

обикновенни акции	55825	27 913	27 913	27 913	33 145
Общо за група I:	**55825**	**27 913**	**27 913**	**27 913**	**33 145**
II. Резерви					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	6625	0	0	0	0
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	0	0	0	0	0
3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	25 925	22 956	22956	19 576
общи резерви	0	25 925	22 956	22956	19 576
Общо за група II:	**6625**	**25 925**	**22 956**	**22 956**	**19 576**
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1737	0	0	0	0
неразпределена печалба	7180	0	0	0	0
непокрита загуба	-5443	0	0	0	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0
2. Текуща печалба	0	0	0	0	0
3. Текуща загуба	-10349	-2 969	-3 380	-798	-311
Общо за група III:	**-8612**	**-2 969**	**-3 380**	**-798**	**-311**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	***53838***	***50 869***	***47 489***	***50 071***	***52 410***
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия	0	0	0	0	0
2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	366	4 698	12 039	5 625	12 822
3. Задължения по ЗУНК	0	0	0	0	0
4. Задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Задължения по облигационни заеми	3865	6 340	0	6 054	0
6. Други	0	0	0	0	0

Общо за група I:	**4231**	**11 038**	**12 039**	**11 679**	**12 822**
II. Други нетекущи пасиви	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
III. Приходи за бъдещи периоди	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
IV. Пасиви по отсрочени данъци	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
V.Финансирания	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	***4231***	***11 038***	***12 039***	***11 679***	***12 822***
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	9175	1 566	912	383	708
2. Текуща част от нетекущите задължения	4771	1 249	0	1 246	0
3. Текущи задължения, в т.ч.:	11236	8 703	12 048	9 074	12 024
задължения към свързани предприятия	2940	3 276	4 454	3 719	1 576
задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
задължения към доставчици и клиенти	3394	3 046	3 696	3 013	1 676
получени аванси	4587	2 099	4 181	2 158	8 626
задължения към персонала	18	19	15	16	15
задължения към осигурителни предприятия	4	4	4	3	4
данъчни задължения	293	259	58	165	127
4. Други	227	227	227	227	0
5. Провизии	0	0	0	0	0
Общо за група I:	**25409**	**11 745**	**13 547**	**10 930**	**12 732**
II. Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	***25409***	***11 745***	***13 547***	***10 930***	***12 732***
СОБСТВЕН КАТИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	**83478**	**73 652**	**73 075**	**72 680**	**77 964**

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало както собствени средства под формата на акционерен капитал, така и привлечен капитал под формата на банкови кредити и две облигационни емисии.

Основни събития свързани с увеличението на капитала на Дружеството и с ползването на външен кредитен ресурс.

Акционерен капитал

На 05.04.2006 г. приключи подписката за първото увеличение на капитала на Дружеството със 150 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 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 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 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 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 28.09.2006 г.

На 06.03.2008 г. приключи подписката за четвъртото увеличение на капитала на Дружеството с 5 125 370 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 08.04.2008 г. Размерът на емисията след увеличението е 55 825 370 броя акции.

*През 2014 г. Дружеството извърши т. нар. „обратен сплит” в две стъпки, както следва:

При първата стъпка по решение на общото събрание на акционерите от 30.06.2014г. беше увеличена номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 1.00 лев на 2.00 лева и съответно бе намален броят на тези акции от 55 825 370 на 27 912 685 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 55 825 370 лева. Търговският регистър отрази тази промяна на 18.07.2014г.

При втората стъпка отново по решение на общото събрание на акционерите от 08.09.2014г. Дружеството намали размера на регистрирания си капитал от 55 825 370 лева на 27 912 685 лв., посредством намаляване на номиналната стойност на емитираните от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ акции от 2.00 лева на 1.00 лев при запазване броя на издадените от Дружеството акции на 27 912 685 броя. Търговският регистър отрази тази промяна на 22.12.2014г.

На 05.04.2016 г. приключи подписката за петото увеличение на капитала на Дружеството с 5 232 715 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 14.04.2016 г. Размерът на емисията след увеличението е 33 145 400 броя акции.

9.2.Източници и размер на паричните потоци.

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на ВЪТРЕШНИ и ВЪНШНИ.

ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта.

Използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност за ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** са неразпределената печалба, както и намаляване краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения.

- **Неразпределена печалба**

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяко едно търговско дружество. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава вътре в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е задължено да изплаща минимум 90% от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова и този източник не е сред основните за Компанията.

- **Засилен контрол по вземанията**

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството като клиенти, води до намаляване на ликвидността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Затова мерки за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на Компанията.

- **Удължаване срока на плащанията**

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството е на практика възможност да използва средствата, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочни са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг”. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.

- **Обикновени акции**

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. На 06.03.2008 г. приключи подписката за четвъртото увеличение на капитала на Дружеството с 5 125 370 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 08.04.2008 г. Размерът на емисията след увеличението е 55 825 370 броя акции.

При първата стъпка по решение на общото събрание на акционерите от 30.06.2014г. беше увеличена номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 1.00 лев на 2.00 лева и съответно бе намален броят на тези акции от 55 825 370 на 27 912 685 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 55 825 370 лева. Търговският регистър отрази тази промяна на 18.07.2014г.

При втората стъпка отново по решение на общото събрание на акционерите от 08.09.2014г. Дружеството намали размера на регистрирания си капитал от 55 825 370 лева на 27 912 685 лв., посредством намаляване на номиналната стойност на емитираните от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ акции от 2.00 лева на 1.00 лев при запазване броя на издадените от Дружеството акции на 27 912 685 броя. Търговският регистър отрази тази промяна на 22.12.2014г.

На 05.04.2016 г. приключи подписката за петото увеличение на капитала на Дружеството с 5 232 715 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 14.04.2016 г. Размерът на емисията след увеличението е 33 145 400 броя акции.

- **Банкови кредити**

Банковите кредити са един от основните използвани източници на ликвидност от повечето компании. Те представляват заемен капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Те могат да бъдат обезпечени с актив на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

До този момент „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е използвало като външен източник на финансиране и емитирането на корпоративни облигации, като тази възможност съществува за в бъдеще,

ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност е:

- **Факторинг**

Факторингът по същество представлява продаване на вземанията на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено между 80-90% от вземанията предварително.

До този момент „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е използвало като външни източници на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството за бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

През разглеждания тригодишен период Емитентът не е имал проблеми с ликвидността си. Генерираните парични потоци от посочените източници са достатъчни за финансиране на оперативната дейност на Дружеството.

таблица 28

Парични потоци на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Нетни парични потоци по видове дейност (хил.лв.)	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6732	5596	754	39	-3885
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-1834	2283	-123	-18	-22
Нетен паричен поток от финансова дейност	-4630	-6429	-1764	-971	5309
Парични средства в началото на периода	57	325	1775	1775	642
Парични средства в края на периода	57	1775	642	825	2044

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ реализира положителен нетен паричен поток от оперативна дейност през трите разглеждани години и през третото тримесечие на 2015 г. За последните три приключили години стойността на показателя е най-висока през 2013 г. – 6 732 хил.лв. Най-голяма тежест в нетния паричен поток от оперативна дейност имат постъпленията от клиенти, което се обуславя от основната дейност на Дружеството. Постъпленията от клиенти за периода 31.12.2013г.-30.06.2016г. са:

- 31.12.2013г. Постъпления от клиенти – 19 848 хил.лв.
- 31.12.2014г. Постъпления от клиенти – 11 693 хил.лв.
- 31.12.2015г. Постъпления от клиенти – 7 465 хил.лв.
- 30.06.2015г. Постъпления от клиенти – 2 565 хил.лв.
- 30.06.2016г. Постъпления от клиенти – 7 803 хил.лв.

Намалението на паричния поток от постъпленията от клиенти през 2015г е резултат от конюнктурата на пазара на недвижими имоти в България.

Нетният паричен поток от финансова дейност е с най-висока положителна стойност през второто тримесечие на 2016г. – 5 309 хил.лв., дължащо се на извършеното увеличение на капитала на Дружеството през април-май 2016 г. В отчета за паричните потоци по прекия метод има изплатени дивиденти към 31.12.2013г. – в размер на 2 021 хил.лв. и към 31.12.2014г.-1 075 хил.лв.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителен към 31.12.2014г. 2 283 хил.лв., постъпленията от продажба на дълготрайни активи към 31.12.2014г. възлизат на 5 331 хил.лв.

таблица 29

Коефициенти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

	Показатели в хил. лв.	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**	**30.6.2015**	**30.6.2016**
1	Нетна печалба/загуба	-10349	-2969	-3380	-798	-311
2	Приходи от продажби	20779	16517	4681	2178	2213
3	Собствен капитал и пасиви	83478	73652	73075	72680	77964
4	Пасиви (привлечени средства)	4231	11 038	12 039	11 679	12822
5	Обща сума на активи	83478	73652	73075	72680	77964
6	Приходи от дейността	20 795	16549	4695	2191	2214
7	Разходи за дейността	31 144	19518	8075	2989	2525
8	Краткотрайни активи	36278	30348	37331	30376	40422
9	Краткосрочни задължения	25409	11 745	13 547	10 930	12732
10	Краткосрочни вземания	1747	1357	2077	1542	2324
11	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
12	Парични средства	325	1775	642	825	2044
	Ликвидност и финансова автономност					
19	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1.4278	2.5839	2.7557	2.7791	3.1748
20	Коефициент на бърза ликвидност (10+11+12/9)	0.0816	0.2667	0.2007	0.2166	0.3431
21	Коефициент на незабавна ликвидност (11+12/9)	0.0128	0.1511	0.0474	0.0755	0.1605
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0.0128	0.1511	0.0474	0.0755	0.1605
23	Коефициент на финансова автономност (3/4)	19.7301	6.6726	6.0699	6.2231	6.0805
24	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.0507	0.1499	0.1647	0.1607	0.1645

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., 2015 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за второто тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

9.3.Заеми и финансиране на Емитента.

9.3.1.Заемни средства към 31.12.2013 г.

В таблицата е представена информация относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ качеството му на получател договори за заем.

• Банкови кредити:

таблица 30

ика	**Вид кредит/ валута**	**Договорен размер във валута**	**Лихва**	**Дата на отпускане**	**Краен срок за погасяване**	**Задължение по главница и дължими лихви към 31.12.2013 г. (хил. лева)**	**Разходи за лихви през 2013 г. (хил. лева).**
Юробанк И Еф лгария АД	Револвиращ/ EUR	2 000 000	3 месечен EURIBOR + 5.50%	12.2011	08.2014	1 263	130
ireос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	1 500 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	12.2007	03.2015	1 833	104
ireос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	3 750 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	03.2008	03.2014	6 445	397
ireос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	1 250 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	04.2008	09.2013	-	52
ireос Банк България АД	Инвестиционен/ EUR	1 250 000	3 месечен EURIBOR + 5.75%	04.2008	09.2013	-	6

• Облигационни заеми:

таблица 31

ика	**Вид кредит/ валута**	**Договорен размер във валута**	**Лихва**	**Дата на отпускане**	**Краен срок за погасяване**	**Задължение по главница и дължими лихви към 31.12.2013 г. (хил. лева)**	**Разходи за лихви през 2013 г. (хил. лева)**
Обединена Българска нка АД- довереник лигационерите	Облигационен/ EUR	4 000 000	6 месечен EURIBOR + 4.0%, но не по-малко от 7,25%	08.2006	08.2014	4 333	354
Алианц Банк АД	Облигационен/ EUR	2 400 000	3 месечен EURIBOR +5.50%, но не по-малко от 6,50%	01.2013	01.2021	4 303	278
ОБЩО:						**18 177**	**1 321**

Източник: Годишен доклад за дейността на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2013г.*

Към 31.12.2013 г.. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не е предоставяло заеми.

9.3.2. Заемни средства към 31.12.2014 г.

В таблицата е представена информация относно сключените от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** качеството му на получател договори за заем.

• Банкови кредити:

таблица 32

Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2014 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2014 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2014 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	текуща част	
Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	2 000 000	3M EURIB + 5.50%	12.2011	8.2014	-	-	-	25
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.75%	12.2007	3.2015	891	-	2	82
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.75%	3.2008	6.2019	671	4 698	2	346

- **Облигационни заеми:**

таблица 33

Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2014 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2014 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2014 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	текуща част	
Облигационна емисия		EUR	4 000 000	6M EURIB + 4.00% > 7.25%	8.2006	8.2017	782	2 860	33	287
Облигационна емисия		EUR	2 400 000	3M EURIB + 5.50% > 6.50%	1.2013	1.2021	391	3 480	43	279

Източник: Годишен доклад за дейността на *„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ за 2014г.*

Към 31.12.2014 г. ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** не е предоставяло заеми.

9.3.3. Заемни средства към 31.12.2015г.

В таблицата е представена информация относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ качеството му на получател договори за заем.

таблица 34

- Банкови кредити:

Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2015 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2015 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2015 г. (хил. лева)
							Текуща част	Нетекуща част	Текуща част	
Уникредит Булбанк АД	рефинансиране обл.	EUR	3 750 000	3M SOFIB + 3.00%	10.2015	12.2020	499	6 841	-	40
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	383	64	1	33
Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	28	4 902	1	278

Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	подлимит към кредита по	3M EURIB + 4.00%	12.2015	6.2020	-	232	-	-
Облигационна емисия		EUR	4 000 000	6M EURIB + 4.00%	8.2006	8.2017	-	-	-	213
Облигационна емисия		EUR	2 400 000	3M EURIB + 5.50%	1.2013	1.2021	-	-	-	267
Общо:							**910**	**12 039**	**2**	**831**

Източник: Годишен доклад за дейността на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2015г.*

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

• **Облигационен заем № 1:** На 15.08.2006 г. е издадена първа по ред емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени корпоративни облигации на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** с ISIN код BG2100030068 номинална стойност 4 000 000 евро; 4000 бр. облигации с номинална стойност на една облигация 1000 евро; валута евро; номинален лихвен процент: 6-м EURIBOR + 4.00 %, но не по-малко от 6.75%; дата на падеж 15.08.2011 г.; погасяване на заема: еднократно на датата на падежа; срок: 60 месеца; период на лихвено плащане: 6 месечен с фиксирана дата на лихвените плащания. Обезпечение по емисията: първа по ред ипотека на хотелски комплекс “Свети Иван Рилски”; размерът на обезпечението следва да бъде не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации. На проведено на 02.06.2011 г. общо събрание на облигационерите по емисия с ISIN код BG2100030068 е приета предложената от Общото събрание на акционерите на Дружеството промяна на част от условията по облигационната емисия. Общото събрание на облигационерите, свикано от банката-довереник „Обединена Българска Банка” АД, прие решение за удължаване срока на емисията с 36 месеца или до 15.08.2014 г. Облигационерите гласуваха и за промяна в размера на лихвеното плащане, както и за въвеждане на амортизационен план на главницата. Размерът на новата лихва е променен на 6 месечен EURIBOR с добавка от 4 %, но не по-малко от 7.25% годишно. Въвежда се кол опция като Дружеството има право да изкупи до 100% от номинала на емисията на датата на всяко купонно плащане. Към датата на Проспекта облигационния заем е погасен чрез банков кредит от „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, представляващ първи транш по Договор за банков инвестиционен кредит № 120/30.09.2015г., в размер на EUR 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди евро), отпуснат от банката с краен срок за издължаване на главницата - 31.12.2020г. при базов лихвен процент в размер на 3% (три процента) и надбавка (базов лихвен индекс) - тримесечния SOFIBOR. Към датата на сключване на Договора за кредит приложимият размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг е 3.52% (три цяло петдесет и два процента).

• **Облигационен заем № 2:** На 31.01.2013 г. е издадена настоящата втора по ред емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми корпоративни облигации на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** с ISIN код BG2100002133, номинална стойност 2 400 000 евро; 2400 бр. облигации с номинална стойност на една облигация 1000 евро; валута евро; номинален лихвен процент: 3-месечен EURIBOR + 5.50 %, но не по-малко от 6.50%; дата на падеж 31.01.2021 г.; погасяване на заема: на шестмесечен период, на датата на всяко второ и четвърто лихвено плащане през всяка година от срока на емисията, считано от датата на първото лихвено плащане до падежа на емисията; срок: 96 месеца; период на лихвено плащане: 3 месечен. Обезпечение по емисията: Ипотека в полза на банката-довереник на облигационерите върху недвижими имоти собственост на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, част от Търговски комплекс № 1, част от Търговски комплекс № 2 и част от Търговски комплекс № 4 находящи се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина; Ипотека в полза на банката-довереник на облигационерите върху право на строеж за построяване на Сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн, представляващи етап III от Вилно селище „Санта Марина”; Особен залог в полза на банката-довереник на облигационерите върху всички настоящи и бъдещи вземания по сключени от Дружеството договори за наем за недвижими имоти и прилежащи басейни, предмет на обезпечение с ипотека по настоящата облигационна емисия; Особен залог по реда на ЗОЗ в полза на банката-довереник на облигационерите върху всички настоящи и бъдещи вземания на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** на парични средства по банкови сметки: депозитна сметка открита при „Юробанк И Еф Джи България” АД; вземания по сметка открита при банката-довереник по облигационната емисия, в която сметка ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от като наемодател по договорите за наем, предмет на особен залог по настоящата облигационна емисия; особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания по набирателната сметка по настоящата облигационна емисия. Към датата на Проспекта облигационния заем е погасен чрез банков кредит от „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, представляващ втори транш по

Договор за банков инвестиционен кредит № 120/30.09.2015г., в размер на EUR 1 950 000 (един милион и деветстотин и петдесет хиляди евро), отпуснат от банката с краен срок за издължаване на главницата - 31.12.2020г. при базов лихвен процент в размер на 3% (три процента) и надбавка (базов лихвен индекс) - тримесечния SOFIBOR. Към датата на сключване на Договора за кредит приложимият размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг е 3.52% (три цяло петдесет и два процента).

9.3.4. Заемни средства към 30.06.2015г.

За второ тримесечие на 2015 г. няма усвоени кредити. За отчетния период са извършени погасителни вноски по главници в размер на 147 993 евро (сто четиридесет и седем хиляди деветстотин деветдесет и три евро), а платените лихви са в размер на 103 434,70 евро (сто и три хиляди четиристотин тридесет и четири евро и 70 евроцента).

- **Облигационни заеми:**

таблица 35

тримесечие	**Информация**
второ тримесечие на 2015 г.	• На 30.07.2015 г. Дружеството е представило в КФН (чрез системата e-register), в БФБ (чрез системата Extri news) отчети към 30.06.2015 г. за изпълнение на задълженията по емисии корпоративни облигации с ISIN код съответно: BG2100030068 и BG2100002133. На 30.07.2015 г. е представен на банката- депозитар „Обединена Българска Банка” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100030068 към 30.06.2015 г. През второ тримесечие на 2015 г. е извършено лихвено и главнично плащане за остатъка от 3 920 броя облигации, както следва: ✓ лихвено плащане по емисията в размер на 32 050.31 EUR (тридесет и две хиляди и петдесет евро, и 31 евроцента); ✓ главнично плащане по емисията в размер на 49 000 EUR (Четиридесет и девет хиляди евро). Датата на падежа е 15.05.2015 г. На 30.07.2015 г. е представен на банката- депозитар „Алианц Банк” АД, отчет за изпълнение на задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN код : BG2100002133 към 30.06.2015 г. За периода 01.04.2015 г. - 30.06.2015 г. ще бъде извършено лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 62 484,72 лв.; Датата на падежа на лихвеното плащане е 31.07.2015 г.
второ тримесечие на 2016 г.	Към 30.06.3016г. дружеството няма облигационни емисии.

Източник: *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*

Към 30.06.2015 г. *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* не е предоставяло заеми.

таблица 36

No	Кредитор	Вид кредит	Валу-та	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпус-кане	Краен срок за погася-ване	Задължение по главницата към 30.06.2015 г. (хил. лв.)	
								текуща част	нетекуща част
1	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	383	256
2	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.202	-	5 369
3	Облигацион-на емисия		EUR	4 000 000	6M EURIB + 4.00% > 7.25%	8.2006	8.2017	782	2 668
4	Облигацион-на емисия		EUR	2 400 000	3M EURIB + 5.50% > 6.50%	1.2013	1.2021	391	3 386
Общо:								**1 556**	**11 679**

9.3.5. Заемни средства към 30.06.2016г.

През периода 01.01.2016г. – 30.06.2016г. дружеството не е сключвало договори за кредит.

За второто тримесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 564 022/ петстотин шестдесет и четири хиляди и двадесет и две евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 319 251 (триста и деветнадесет хиляди двеста петдесет и едно евро), а платените лихви са в размер на 67 106 евро (шестдесет и седем хиляди сто и шест евро).

За първото шестмесечие на 2016г. са усвоени кредити в размер на 1 021 835/ един милион и двадесет и една хиляди осемстотин тридесет и пет евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 652 379 (шестотин петдесет и две хиляди триста седемдесет и девет евро), а платените лихви са в размер на 134 716 евро (сто тридесет и четири хиляди седемстотин и шестнадесет евро).

Към 30.06.2016г. дружеството няма облигационни емисии.

Към 30.06.2016г. *„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ* не е предоставяло заеми.

таблица 37

No	Кредитор	Вид кредит	Валу-та	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпус-кане	Краен срок за погася-ване	Задължение по главницата към 30.06.2016 г. (хил. лв.)	
								текуща част	нетекуща част
1	Уникредит Булбанк АД	рефинан-сиране обл. заеми	EUR	3 750 000	3M SOFIB + 3.00%	10.2015	12.202	498	6 701
2	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	210	0
3	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.202	-	3 891
4	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	подлимит към кредита по т. 3	3M EURIB + 4.00%	12.2015	6.202	-	2 230
Общо:								**708**	**12 822**

9.3.6. Заемни средства към Датата на проспекта - 2016г.

На 28.07.2016г. ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** сключи договор за кредит с лимит от 4,4 млн. евро с цел финансиране на 100% от разходите за проектиране и изграждане на двете сгради и паркинг от

втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 30.06.2019г., а лихвеният процент е 3MEURIBOR + 4%.

На 28.07.2016г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** сключи договор за кредит с лимит от 430 хил.лв с цел финансиране на ДДС разходите за изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 28.02.2018г., а лихвеният процент е 3MSOFIBOR + 4%.

таблица 38

Заемни средства към 15.09.2016г.

Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

No	Кредитор	Вид кредит	Валу-та	Размер EUR	Лихва	Дата на договор	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 15.09.2016 г. (хил. лв.)
1	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	160
2	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	1 300
3	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	2 000 000	3M EURIB + 4.00%	3.2008	6.2020	2 663
4	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	4 400 000	3M EURIB + 4.00%	7.2016	6.2020	1 582
5	Банка Пиреос България АД	обор.	BGN	220 000	3M Софибор + 3.00%	7.2016	7.2018	288
6	Уникредит Булбанк АД	рефинан-сиране обл. заеми	EUR	3 750 000	3M Софибор + 3.00%	9.2015	12.2020	6 964
Общо:								**12 957**

9.4.Ограничения върху използването на капиталови ресурси.

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

9.5.Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 4.2.2.и 7.1.

Финансирането на инвестициите в процес на изпълнение, посочени в т. 4.2.2., а именно Комплексите в Малинова долина – София се извършва в комбинация от собствен капитал и банкови кредити. Първи блок в Комплекс 1 е напълно завършен и с разрешение за ползване към датата на проспекта. Строителството на втори блок от Комплекс 1, както и на останалите два блока от Комплекс 2 се извършва с осигурено финансиране посредством следните банкови кредити:

- договор за допълнителен лимит от 2 млн. евро, от 26.11.2015г., с цел финансиране на строителството на втората сграда от жилищния комплекс изграждан от Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД;
- договор за кредит от 28.07.2016г. с лимит от 4,4 млн. евро с цел финансиране на 100% от разходите за проектиране и изграждане на двете сгради и паркинг от втория жилищния комплекс на Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ж. к. „Малинова долина”.

Съгласно посочените в т.7.1. данни, освен Жилищнте комплекси в Малинова долина, останалите незамразени проекти с предстоящи инвестиции на Емитента са: Ваканционно селище Санта Марина – довършване на 3-та и строителство на 4-та части; и Ваканционни апартаменти в Созопол. Оставащите за инвестиии суми към датата на проспекта в тези проекти са на обща стойност 40 708 хил. лв. без ДДС. Финансирането на тези инвестиции ще е напълно възможно изцяло със собствен капитал както в случай, че се упражнят варантите от настоящата емисия при минимално записване, така и в случай, че се упражнят варантите при максимално записване.

Ако пазарните условия не позволяват привличането на интереса на притежателите на варанти за тяхното упражняване или Емитента не може да привлече други инвеститори в новоемитирани акции, осигуряването на нужните инвестиции ще се извърши в комбинация от собствени средства и заемно финансиране. Заемното финансиране може да бъде както банкови кредити, така и облигационни емисии. **Няма предварително определен лимит на заемните средства спрямо собственото участие на дружеството в неговите инвестиции. Той се определя от ръководството за всяка инвестиция и зависи както от текущите пазарни условия, така и от риска и ликвидността на всеки проект**.

Целта на настоящата емисия варанти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варанти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно варантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции.

През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София;
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

таблица 39

Очаквано разпределение на главните инвестиции на дружеството в случай на записване на емисията в минимален размер:

Проект	Инвестиции при инвестиране само със собствен капиал	Инвестиции при инвестиране в комбинация с дълг	Примерно разпределение ако се привлече и дългово финансиране	
			Собств . Кап.	Дълг
Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София	15 000 000 лв.	30 000 000 лв.	15 000 000 лв.	15 000 000 лв.
Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем	44 000 000 лв.	161 250 000 лв.	64 500 000 лв.	96 750 000 лв.
Развитие и продажба на ваканционни апартаменти в гр. Созопол	41 000 000 лв.	41 000 000 лв.	20 500 000 лв.	20 500 000 лв.
ОБЩО:	**100 000 000 лв.**	**232 250 000 лв.**	**100 000 000 лв.**	**132 250 000 лв.**

Забележка: При направеното допускане и разпределение в таблицата не е отчетен потенциала на Емитента за извършване на инвестиции в следващия 5 годишен период без допълнително увеличение на капитала. Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ счита, че този потенциал е в размер на приблизително 10 млн. лв. на година, което за 5 годищен период би увеличило размера на инвестициите от горната таблица с 50 млн. лв.

таблица 40

Очаквано разпределение на главните инвестиции на дружеството в случай на записване на емисията в максимален размер:

Проект	Инвестиции при инвестиране само със собствен капиал	Инвестиции при инвестиране в комбинация с дълг	Примерно разпределение ако се привлече и дългово финансиране	
			Собств . Кап.	Дълг
Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София	30 000 000 лв.	60 000 000 лв.	30 000 000 лв.	30 000 000 лв.
Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем	161 017 800 лв.	453 794 500 лв.	181 517 800 лв.	272 276 700 лв.
Развитие и продажба на ваканционни апартаменти в гр. Созопол	41 000 000 лв.	41 000 000 лв.	20 500 000 лв.	20 500 000 лв.
ОБЩО:	**232 017 800 лв.**	**554 794 500 лв.**	**232 017 800 лв.**	**322 776 700 лв.**

Забележка: При направеното допускане и разпределение в таблицата не е отчетен потенциала на Емитента за извършване на инвестиции в следващия 5 годишен период без допълнително увеличение на капитала. Ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ счита, че този потенциал е в размер на приблизително 10 млн. лв. на година, което за 5 годищен период би увеличило размера на инвестициите от горната таблица с 50 млн. лв.

Стратегията на ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дружеството постепенно да инвестира печалбата от продажба на имоти заедно с постъпленията от набиране на нов капитал чрез упражняването на варантите в нови инвестиционни имоти и отдаването им под наем. По този начин дружеството че се превърне в класически Real Estate Investment Trust ориентиран към постигане на дивидентна доходност за акционерите подобна на пазарната доходност от инвестиции в офис сгради или алтернативни търговски имоти. Наличието на предприемачески проекти като развитието на жилищни комплекси междувременно ще осигури допълнително нарастване на доходността на акционерите, като по този начин в комбинация с разумен финансов лост се цели постигане на възвращаемост по-висока от средната за съответния пазар. В случай, че в бъдеще законът допуска инвестиции в имоти от АДСИЦ извън пределите на страната, дружеството ще търси допълнителна диверсификация чрез инвестиции в източна и централна Европа.

10.НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова никога не е извършвало и съгласно изискванията на закона и обективно не може да извършва научноизследователска или развойна дейност.

11.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.

11.1.Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта.

От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството.

Дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции. По-долу са представени основните тенденции на пазара на недвижими имоти според емитента.

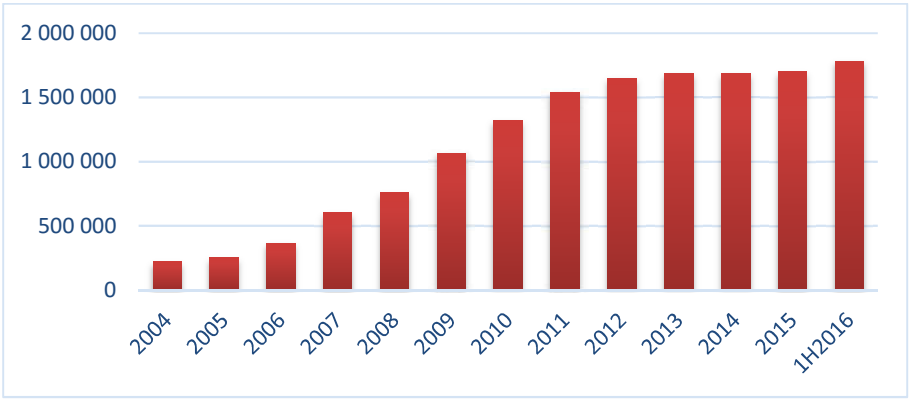
През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София;
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има основание да счита, че пазарът на жилищни и офисни недвижими имоти в България е в цикъла на възстановяване, което определя момента като изключително подходящ за инвестиции. Основните предпоставки за този извод са посочени по-долу:

- Намалява строителството на нови офис сгради, т.е. на лице е намалено предлагане на офисния пазар в София. По данни на Фортън към края на второто тримесечие на 2016г. предлагането на офис площи в София е достигнало 1.8 млн. м^2.

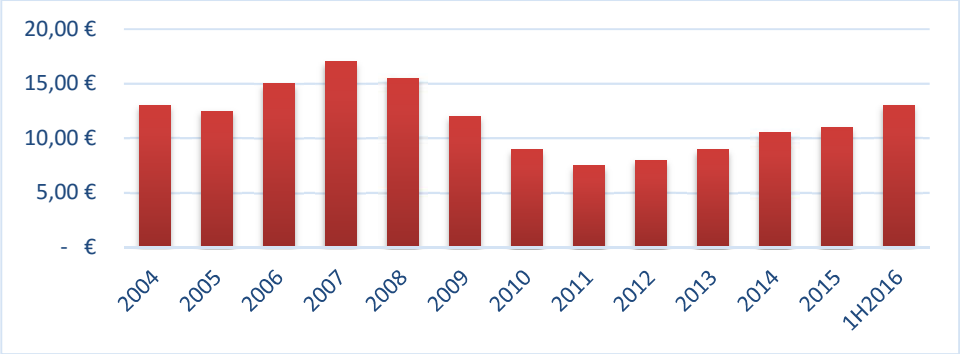
Предлагане на Офис площи в София в м^2 РЗП



Източник: Моравенов М.,***Финансови аспекти и роля на секюритизацията при инвестиции в имоти*** –Св. Григорий Богослов, 2016, 256 стр., ISBN 978-954-8590-38-9, както и доклади на Фортън и Колиърс, България.

- Цените на наемите на офис площи в София плавно нарастват през последните 3 години, като към втората половина на 2016г. средната цена за офис сгради клас А достига 13 €/м^2.

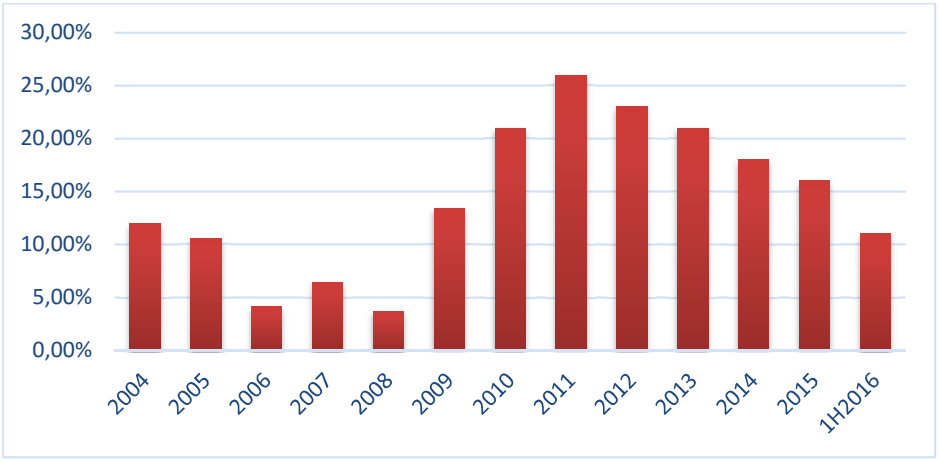
Средни наеми на м^2 на офисния пазар в София



Източник: Моравенов М.,***Финансови аспекти и роля на секюритизацията при инвестиции в имоти*** –Св. Григорий Богослов, 2016, 256 стр., ISBN 978-954-8590-38-9, както и доклади на Фортън и Колиърс, България.

- Наблюдава се стабилен тренд на намаляване на свободните офис площи

Среден процент на свободни площи на офисния пазар в София



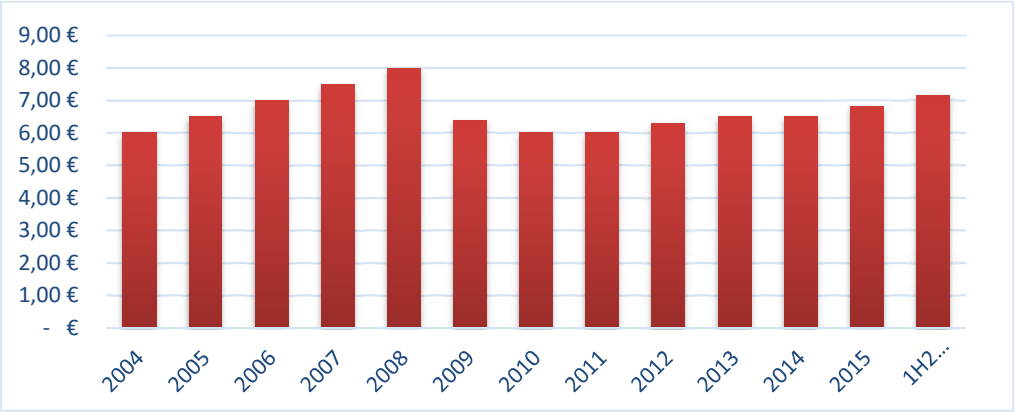
Източник: Моравенов М.,***Финансови аспекти и роля на секюритизацията при инвестиции в имоти*** –Св. Григорий Богослов, 2016, 256 стр., ISBN 978-954-8590-38-9, както и доклади на Фортън и Колиърс, България.

- Пазарът на жилищни имоти в София бележи вече 4-то тримесечие на ръст по всички показатели. През 2016 г. се наблюдава чувствително увеличение на продажбите, затвърждаване на тенденцията за ръст в цените и огромен интерес към обекти ново строителство. Купувачите са много по-уверени в закупуване на жилища и „на зелено". Често се наблюдава висок процент реализация на площите в жилищни проекти дори преди започване на самото строителство или до завършването на грубия строеж. По данни на BULGARIAN PROPERTIES през 1-вото тримесечие на 2016г. средната цена на продадените апартаменти в София е 835 евро/кв.м. Нарастването на цените на имотите в София за първото тримесечие на 2016 г. е в размер на 2.5% спрямо предходното тримесечие и 8.4% на годишна база. От началото на годината ясно се очертава тенденцията на засилено търсене на жилища - ново строителство. За изминалите месеци 50% от реализираните продажби в София са с жилища ново строителство, като голяма част от тях са в новостроящи се сгради, включително такива, които са в съвсем начален етап. Данните сочат, че средната цена на реализираните сделки с имоти в новостроящи се сгради е 950 евро/кв.м. – с около 100 евро/кв.м. по-висока от средната цена за пазара.

Продажни цени на жилищния пазар в България

Източник: Моравенов М.,***Финансови аспекти и роля на секюритизацията при инвестиции в имоти*** –Св. Григорий Богослов, 2016, 256 стр., ISBN 978-954-8590-38-9, както и, www.BulgarianProperties.bg, по данни и изчисления на компанията, данни на НСИ и Агенция по вписванията.

Средни наеми за жилищния пазар в престижни райони в София



Източник: Моравенов М.,***Финансови аспекти и роля на секюритизацията при инвестиции в имоти*** –Св. Григорий Богослов, 2016, 256 стр., ISBN 978-954-8590-38-9, както и фирмени анализи.

- Наличие на леко завишаване на търсенето на луксозни ваканционни имоти по южното Черноморие. Според анализ на агенцията Българиън Пропъртис морските курорти реализират положителна тенденция през първото тримесечие на 2016 г. На фона на почти нулевия интерес към Слънчев бряг в началото на 2015 г., през текущата година се забелязва активност. Засилва интересът към курортите на юг от Бургас и най-вече към Лозенец и Созопол, които се оформят като дестинации за хората, търсещи ваканционни имоти от по-висок клас. Именно такива лица купуват в комплекси като Санта Марина – профилът на купувачите там е хора със собствен бизнес или с успешна кариера, които купуват имот за собствено ползване. Това е едно лайфстайл решение за притежание на луксозен имот на първа линия с цел по-висок стандарт на живот и качествена почивка в собствен дом на морето.
- Цената на заемното финансиране е на най-ниските си нива за периода през последните 5 години.

таблица 41

	01-04-2016	01-02-2015	01-02-2014	01-02-2013	01-02-2012

Euribor - 1 week	-0.251%	-0.020%	0.183%	0.080%	0.652%
Euribor - 2 weeks	-0.241%	-0.011%	0.194%	0.088%	0.738%
Euribor - 1 month	-0.210%	0.016%	0.214%	0.109%	1.005%
Euribor - 2 months	-0.168%	0.044%	0.251%	0.150%	1.165%
Euribor - 3 months	-0.132%	0.076%	0.284%	0.188%	1.343%
Euribor - 6 months	-0.041%	0.169%	0.387%	0.319%	1.606%
Euribor - 9 months	0.002%	0.243%	0.478%	0.433%	1.782%
Euribor - 12 months	0.058%	0.323%	0.555%	0.543%	1.937%

Източник: http://www.euribor-rates.eu

- На лице са предпоставки за възстановяване на възможностите за финансиране през капиталовия пазар в България. От една страна поради дълго продължилата криза на този пазар в страната, а също така и поради натрупването на следните фактори:
    - Наличие на силно търсене на дялово финансиране, поради ограничения собствен ресурс на компаниите и същевременно все по-агресивното предлагане на кредитно финансиране;
    - Продължаващата политическа и икономическа стабилност в страната;
    - Възможност за пренасочване на инвестиции от чуждестранни инвеститори към България, поради кризите в Украйна, Гърция и Турция и санкциите към Русия;
    - Предстоящото въвеждане на стимули и облекчения в рамките на ЕС за финансиране на малки и средни предприятия посредством капиталовите пазари и финансовите инструменти.

Дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е в пряка зависимост от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура.

Като несигурни обстоятелства се определят:

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

11.2.Тендеции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година.

12. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

13.АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се състои от три физически лица, като е спазено изискването най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите да бъдат независими по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

13.1.Членове на съвета на директорите.

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от членовете на Съвета на директорите Маню Тодоров Моравенов, Ивайло Александров Панов и Мариана Николаева Дойнова.

Независим член на Съвета на директорите по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Мариана Николаева Дойнова.

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

На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността им като членове на управителни органи или служители на ръководен пост в търговско дружество.

Никой от членовете на Съвета на директорите на Емитента не е осъждан за престъпление от общ или частен характер, в това число за измама.

Никой от членовете на Съвета на директорите на Емитента не е заемал длъжност като член на управителен или контролен орган на дружество, за което към настоящия момент или в миналото да е открито производство по несъстоятелност, или което да е било управлявано от синдик, или да е било прекратено поради несъстоятелност, или за което да е започнала процедура по ликвидация.

Никой от членовете на Съвета на директорите на Емитента не е бил лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или от правото да упражнява определена професия или дейност, както през последните 5 (пет) години, предхождащи датата на Проспекта, така и в миналото.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за техните функции при Дружеството, 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:

МАНЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ – Председател на СД и Изпълнителен директор

Служебен адрес:	гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б
Образование:	Висше
2004 г. -2007 г.	СУ „Климент Охридски”, гр. София
1991 г.-1995 г.	„УНСС”, гр. София
Квалификация:	Финансист, Икономист-информатик
Образователна степен:	Доктор по „Финанси, кредит и застраховка”; Магистър по „Икономика и информатика”
Професионален опит:	Основни длъжности:
От август 2005 г. до момента	Председател на СД и изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
От декември 2007 г. до момента	Изпълнителен директор на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънт” АД – инвестиционен посредник
От юни 1999 г. до момент	Председател на Съвета на директорите на “СФБ

	Капиталов пазар” АД
От април 2009 г. до момента	Член са СД на „Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД
От септември 2008 г. до момента	Хоноруван преподавател във Висше Училище по Застраховане и Финанси, София. Курс: „Електронни борси” – магистърска програма
От септември 1998 г. до август 2005 г.	Директор “Търговия и надзор” при “Българска фондова борса – София” АД
От юни 1996 г. до септември 1998 г.	Експерт, главен експерт и ръководител сектор при Комисията по ценни книжа и фондовите борси, понастоящем вляла се в Комисия за финансов надзор
	Допълнителни позиции:
От декември 2010 г. до момента	Председател на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел
От юни 2011 г. до ноември 2012 г.	Председател на Национална Комисия по Корпоративно Управление
От септември 2009 г. до момента	Член на Национална Комисия по Корпоративно Управление
От март 2011 г. до момента	Член на Работна група (РГ) № 26 „Финансови услуги”, утвърдена със Заповед на МФ, която анализира политиките на Европейския съюз и проследява промените в правото на ЕС в областта на финансовите услуги
От юли 2009 г. до момента	Член на Комисията по Етика към Българската асоциация на лицензираните инвестиционни посредници
От 2006 г. до момента	Член арбитрите към арбитражния съд на “Българска фондова борса – София” АД
От януари 2006 г. до 2007 г.	Консултант на “Българска фондова борса – София” АД
От януари 2002 г. до август 2005 г.	Председател на изпитната комисия към “Българска фондова борса – София” АД, оценяваща резултатите от изпитите за издаване на лиценз за борсов посредник на “БФБ-София” АД
От октомври 2000 г. до август 2005 г.	Председател на Комисията по индексите към “Българска фондова борса – София” АД АД.
От април 2001 г. до 2006 г.	Член на Технически Комитет (ТК) № 84 и ръководител на Работна група “Ценни книжа и операции” към ТК 84: “Банково дело, ценни книжа и финансови услуги”, вписан в регистъра на техническите комитети по стандартизация към Държавната агенция по стандартизация и метрология
От декември 2001 г. до март 2003 г.	Член на редакционния съвет на Бюлетина на Комисията по ценни книжа и фондовите борси
Маню Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:	
„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
„СФБ Капиталов пазар” АД	Председател на Съвета на директорите

ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД (бивш ИП „Евро Гарант” АД)	Изпълнителен директор
“Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД	Член на съвета на директорите

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”
Професионален опит:	
От 1997 г. до момента	„ФеърПлей Интернешънъл” АД, Ръководител на отдел „Продажби и инвестиции”
От 2000 г. до 2002 г.	„Кати – М” ООД, Управител
От 1996 г. до 1998 г.	„Имотинвест” ООД, Съдружник и управител
От 1992 г. до 1993 г.	„Интертайм Континентал” ООД, Брокер на недвижими имоти

МАРИАНА НИКОЛАЕВА ДОЙНОВА - Член на Съвета на директорите

Служебен адрес:	гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б
Образование:	Стопанска академия „Д. А. Ценов”, гр. Свищов – специалност „Икономика на индустрията”, специализация „Производствен мениджмънт” магистър, 2000 г.
	Стопанска академия „Д. А. Ценов”, гр. Свищов – Допълнителна професионална квалификация специалност „Финансов мениджмънт”, 2000 г.
Професионален опит:	
От януари 2010 г. до момента	Член на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
От ноември 2008 г. до януари 2010 г.	„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ - финансов мениджър
От ноември 2007 г. до ноември 2008 г.	„Санта Марина” АД, финансов мениджър
От март 2003 г. до ноември.2007 г.	„ФеърПлей Интернешънъл” АД, счетоводител
От 2001 г. до 2003 г.	„ОС – Агробилд” АД, гр.София, счетоводител и заместник главен счетоводител
От септември 1999 г. до октомви 2000 г.	„Малтехагро” ООД, гр.Ботевград, оперативен счетоводител

13.2.Конфликти на интереси.

Посочените по-горе в т. 13.1. лица заявяват, че не съществува потенциален конфликт на интереси между задълженията им на членове на СД на Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

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

14.ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.

Съгласно член 55 от Устава на Дружеството месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да недвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството, размерът на което допълнително възнаграждение се определя от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Същите разпоредби се съдържат и в Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ (Политиката), която е приета от Общото събрание на акционерите на 30.06.2014г. Политиката е разработена в съответствие с изискванията на Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор, обн. ДВ, бр. 32 от 2 април 2013 г., Закона за публично предлагане на ценни книжа, като са отчетени и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

14.1.Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД.

На съвета на директорите са изплатени следните брутни възнаграждения:

таблица 42

Възнаграждения на членовете на СД

Възнаграждение договор за управление	2013	2014	2015
Маню Моравенов	103 680.00	104 570.00	103 680.00
Ивайло Панов	11 520.00	11 600.00	11 520.00
Мариана Дойнова	39 681.15	39 175.00	38 880.00
Общо лева	**154 881.15**	**155 345.00**	**154 080.00**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

14.2.Общите суми, заделяни или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

Не са заделяни или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство.

15.ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.

15.1.Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.

Мандатът на всички членове на Съвета на директорите изтича на **15.05.2018г.** (петнадесети май две хиляди и петнадесета година).

Понастоящем членовете на Съвета на директорите заемат съответната длъжност, както следва:

След като е избран за член на Съвета на директорите на Учредителното събрание на Дружеството на 28.07.2005 г. и след съответни решения на Общото събрание на акционерите, по силата на които е бил преизбиран, понастоящем **Маню Тодоров Моравенов** заема длъжността в продължение на **11 години и 1 месец**.

Ивайло Александров Панов е избран за член на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на дружеството на 20.03.2007 г. и след съответни решения на Общото събрание на акционерите, по силата на които е бил преизбиран, понастоящем заема длъжността в продължение на **9 години и 5 месеца**.

Мариана Николаева Дойнова е избрана за член на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на дружеството на 04.01.2010 г. и след съответни решения на Общото събрание на акционерите, по силата на които е била преизбирана, понастоящем заема длъжността в продължение на **6 години и 7 месеца**.

15.2.Договори на членовете на Съвета на директорите с Емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.

Съгласно Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, приета от Общото събрание на акционерите на 30.06.2014г. общият размер на всякакви обезщетения, дължими при предсрочно прекратяване на договора за управление на изпълтнителния директор, като и плащанията, свързани със срока на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, следва да не надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за предходните две години.

При предсрочно прекратяване на Договор за управление с Изпълнителния директор, поради нарушаване клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, лицето дължи обезщетения към Дружеството в размер на изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за предходните две години.

Обезщетение при прекратяване на договора преди изтичане на мандата е предвидено единствено в договора за управление, сключен с Изпълнителния директор на Дружеството. В случай че договорът бъде прекратен от Дружеството преди изтичане на мандата и когато прекратяването не се дължи на „нарушаване на закона, извършено при или по повод изпълнението на договора за управление, от което са последвали или могат да последват значителни неблагоприятни резултати за дружеството" или „извършване на действия или бездействия от страна на довереника (изпълнителния член на СД), довели до влошаване на финансовите резултати за дружеството, или от които са произтекли щети за дружеството", изпълнителният директор има право да получи обезщетение в размер на двойната стойност на всички оставащи месечни възнаграждения до края на мандата.

15.3.Одитен комитет или Комитет за възнагражденията.

Одитният комитет на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е създаден с решение на Общото събрание на акционерите проведено на 25.03.2009 г., с мандат от 4 (четири) години, въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит, уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Понастоящем Одитният комитет на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** се състои от трима членове, избрани с решение на общото събрание на акционерите на 15.05.2013г., чийто четиригодишен мандат изтича на **15.05.2017г.** Към датата на изготвянето на този документ одитният комитет е в състав:

- Анна Петрова Захариева – Председател на Одитния комитет;
- Дора Иванова Цолова – Член на Одитния комитет;
- Светла Димитрова Ангелова - Член на Одитния комитет.

В Дружеството няма създаден Комитет за възнагражденията, като правилата и политиките, относно последните се съдържат в Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, приета от Общото събрание на акционерите на 30.06.2014г.

15.4.Корпоративно управление.

През месец февруари 2012 г. беше актуализиран приетия през 2007 г. Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с препоръките му.

Спазването на НККУ е на принципа „спазвай или обяснявай”. В тази връзка Дружеството изготвя отчет „Спазвай или обяснявай”, който е неразделна част от Годишния финансов отчет.

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

16.ЗАЕТИ ЛИЦА.

16.1.Брой на заетите лица и главни категории дийности.

Към момента на изготвянето на този документ има 3 (трима) служители, назначени по трудов договор. Освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, в дружеството има назначени 2 (двама) юрисконсулти.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 13.1., т. 14.1. и т. 15.1. по- горе.

16.2.Акционерни участия и стокови опции.

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** към датата на настоящия проспект е представена в таблицата по-долу:

таблица 43

Акционерно участие на членовете на СД в капитала на „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ

Член на Съвета на директорите	**Брой притежавани акции**	**Процент от капитала на емитента**
Маню Тодоров Моравенов	7 150	0,02%
Ивайло Александров Панов	0	0,00%
Мариана Николаева Дойнова	0	0,00%
О*бщо*	7 150	0,02%

Източник: Акционерна книга на „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ, издадена от „Централен Депозитар”АД.

Членовете на Съвета на директорите не притежават непряко, по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК, акции от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите.

16.3.Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

17.МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.

17.1.Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.

Към датата на Проспекта акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** притежаващи пряко и непряко (по смисъла на чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК) над 5% от акциите му са:

таблица 44

Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството

АКЦИОНЕР	ПРЯКО УЧАСТИЕ		НЕПРЯКО УЧАСТИЕ (по смисъла на чл. 146 и сл. ЗППЦК)		ОБЩО	
	Брой акции	Процентно участие	Брой акции	Процентно участие	Брой акции	Процентно участие
Марио Захариев Захариев	2 568 503	7,75%	20 040 136	60,46%	22 608 639	68,21%
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	10 079 072	30,41%	9 961 064	30,05%	20 040 136	60,46%
„ФеърПлей Аграрен фонд”АД	9 096 123	27,44%	0	0	9 096 123	27,44%
УПФ „Доверие”	1 772 084	5,35%	n. a.	n. a.	1 772 084	5,35%
УПФ „Бъдеще”	2 272 565	6,86%	n. a.	n. a.	2 272 565	6,86%

Източник: Акционерна книга на „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ, издадена от „Централен Депозитар”АД.

17.2.Различни права на глас на главните акционери на Емитента.

Главните акционери в ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, посочени в т. 17.1. от настоящия Документ, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

17.3.Лица, които упражняват контрол върху Емитента.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на настоящия документ „ФеърПлей Интернешънъл” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б, ЕИК 831372469 притежава пряко 10 079 072 (десет милиона седемдесет и девет хиляди и седемдесет и два) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 30.41 % (тридесет цяло и четиридесет и една стотни процента) от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Едновременно с това „ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава непряко, посредством контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Къмършъл” АД, 864 941 (осемстотин шестдесет и четири хиляди деветстотин четиридесет и един) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 2.61 % (две цяло и шестдесет и една стотни процента) и

посредством контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Аграрен фонд” АД, още 9 096 123 (девет милиона деветдесет и шест хиляди сто двадесет и три) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 27.44 % (двадесет седем цяло и четиридесет и четири стотни процента) или общо 9 961 064 (девет милиона деветстотин шестдесет и една хиляди и шестдесет и четири) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 30.05 % (тридесет цяло и пет стотни процента) от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. (*За повече информация относно контрола върху „ФеърПлей Къмършъл” АД и „ФеърПлей Аграрен фонд”АД виж т. 6.1 от настоящия документ*) Следователно „ФеърПлей Интернешънъл” АД упражнява контрол върху ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.***

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството от страна на „ФеърПлей Интернешънъл” АД е посредством пряко и непряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.14, буква „а” от ДР на ЗППЦК).

Към датата на настоящия документ Марио Захариев Захариев, притежава 39 454 773 (тридесет и девет милиона четиристотин петдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и три) броя акции от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, представляващи 76.31 % (седемдесет и шест цяло и тридесет и един процента) от неговия капитал и следователно упражнява контрол върху него и върху неговите дъщерни дружества.

Едновременно с това Марио Захариев Захариев притежава пряко 2 568 503 (два милиона петстотин и шестдесет и осем хиляди петстотин и три) броя акции от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, представляващи 7.75 % (седем цяло и седемдесет и пет стотни процента) от капитала.

Поради това Марио Захариев Захариев може да осъществява контрол върху ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, тъй като притежава пряко и непряко чрез дъщерното си дружество - „ФеърПлей Интернешънъл” АД и дъщерните на последното „ФеърПлей Къмършъл” АД и „ФеърПлей Аграрен фонд”АД над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството от страна на Марио Захариев Захариев е посредством пряко и непряко притежаване (чрез дъщерно дружество) на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.14, буква „а” от ДР на ЗППЦК).

Притежаваните от изброените по-горе лица акции принадлежат към същия клас, както всички останали издадени акции от 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 заинтересовани лица в сделки, за чието сключване се иска овластяване от ОСА.

Всички издадени акции на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ*** имат еднакви права, в този смисъл няма акционери, които да имат различни права на глас в Общото събрание на акционерите. От учредяването на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ*** до момента дружеството е издавало само обикновени акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял. Дружеството не е издавало акции от друг клас (напр. привилегировани акции). ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ*** не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

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

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията, на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба. Такива мерки са заложени както в самата нормативна уредба, уреждаща дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** като акционерно дружество и в частност като публично дружество, така и в неговия Устав.

Съгласно чл. 39, ал. 1 от Устава акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общо събрание на акционерите.

Съгласно чл. 43, ал. 3 от Устава Общото събрание на акционерите взема решения по въпроси, касаещи: 1. изменение и допълнение на Устава; 2. преобразуване и прекратяване на Дружеството; 3. увеличение и намаление на капитала; и 4. избор и освобождавен на членове на Съвета на директорите,

определяне на тяхното възнаграждение и гаранция за управление, с мнозинство 3/4 от представените на събранието акции с право на глас.

Съгласно чл. 223, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала, могат да искат свикване на Общо събрание на акционерите. Ако това искане не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, съответният съд по регистрацията свиква общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Също така в Съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обявяване на поканата за свикване на общото събрание в Търговския регистър или след изпращане на поканите за събранието, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

Съгласно чл. 229 от Търговският закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на искове срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон и Устава, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Съгласно чл. 240а и чл.251а от Търговския закон акционерите, притежаващи поне 10 на сто от капитала на Дружеството, могат: 1. да предявят иск пред окръжния съд за търсене на отговорност от членовете на Съвета на директорите за причинените от тях вреди на Дружеството; и 2. да искат от общото събрание или от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията назначаването на контрольор, който да провери годишния финансов отчет и да изготви доклад за констатациите си, който да се представи на следващото общо събрание на акционерите.

Поради обстоятелството, че ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е публично дружество, спрямо него и в частност спрямо неговите акционери намират приложение и разпоредбите на ЗППЦК, предвиждащи една по-висока степен на защита на правата на миноритарните акционери, а именно:

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 % (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

1. при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството - да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството;

2. да предявят иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите на Дружеството;

3. да поискат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

4. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;

5. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Лице, което контролира ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху Дружество е склонило член на Съвета на директорите да действа или да се въздържи от действие не в интерес на Дружеството, отговаря солидарно за причинените на Дружеството вреди.

Съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, в случай че Общото събрание на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** разглежда въпрос за овластяване на Съвета на директорите за сключване на сделка, попадаща в обхвата на чл.114 от ЗППЦК и лицата, осъществяващи контрол върху ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** са заинтересовани лица спрямо тази сделка, същите не могат да упражняват правото си на глас при вземането на това решение.

17.4.Договорености за промяна в конрола на Емитента.

Нито на Дружеството, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието на които може на следваща дата да доведе до промяна на контрола на Дружеството.

18.ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.

Към 31.12.2013 г. са извършени и оповестени следните сделки със свързани лица:

таблица 45

Сделки със свързани лица към 31.12.2013г.

Доставчик	**Характер на свързаността**	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.13, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	1 761
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	61
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	876
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	22
"ФеърПлей Секюрити"ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	74
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
		ОБЩО:	**2 844**

Клиент	**Характер на свързаността**	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.13, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	12
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 140
		ОБЩО:	**1 152**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Вземания от свързани лица към 31.12.2013г

Клиент	**31.12.2013г.**
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	621
ОБЩО:	**621**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Задължения към свързани лица към 31.12.2013г

Доставчик	31.12.2013г.
"Феърплей Интернешънъл" АД	980
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	192
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	691
"Технотранс Глобъл" ЕООД	2
"Феърплей Интернешънъл" АД - дивидент	1024
"Феърплей Къмършъл" АД - дивидент	51
ОБЩО:	**2 940**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Към 31.12.2014 г. са извършени и оповестени следните сделки със свързани лица:

таблица 46

Сделки със свързани лица към 31.12.2014г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.13, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	1 704
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	22
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	588
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	23
"ФеърПлей Секюрити"ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	131
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
		ОБЩО:	**2 518**

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.13, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	12
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 381

ОБЩО:	**1 393**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Вземания

Клиент	31.12.2014 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	410
Феърплей Интернешънъл АД	1
Ековин Продукт ЕООД	4
Общо	**415**

Задължения

Доставчик	31.12.2014 г.
Феърплей Интернешънъл АД	2 909
Иван Рилски Пропъртис ООД	162
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	204
Технотранс Глобъл ЕООД	1
Феърплей Интернешънъл АД - дивидент	-
Феърплей Къмършъл АД - дивидент	-
Общо	**3 276**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Към 31.12.2015 г. са извършени и оповестени следните сделки със свързани лица:

таблица 47

Сделки със свързани лица към 31.12.2015г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.13, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	1 704
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	22
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	588
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	23
"ФеърПлей Секюрити"ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	131
		ОБЩО:	**2 518**

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.13, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	1 301

"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.13, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	12
		ОБЩО:	**1 393**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Вземания

Клиент	**31.12.2015 г.**
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	946
Феърплей Интернешънъл АД	
Ековин Продукт ЕООД	
Общо	**946**

Задължения

Доставчик	**31.12.2015 г.**
Феърплей Интернешънъл АД	3 890
Иван Рилски Пропъртис ООД	162
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	338
Технотранс Глобъл ЕООД	1
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	63
Общо	**4 454**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Към 30.06.2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

таблица 48

Сделки със свързани лица към 30.06.2015г.

Доставчик	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	373
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	Комисионни	12
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	Управление на недвижими имоти	352
„Технотранс Глобъл” ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	6
„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Консултации	24
„Ековин продукт” ЕООД	Стоки (Обзавеждане)	28
ОБЩО:		**795**
Клиент	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	Наем и др. услуги	395
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	Наем	6
ОБЩО:		**401**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Вземания

Клиент	**30.6.2015 г.**
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	622
Феърплей Интернешънъл АД	
Ековин Продукт ЕООД	3
Общо	**625**

Задължения

Доставчик	30.06.2015 г.
Феърплей Интернешънъл АД	3 352
Иван Рилски Пропъртис ООД	162
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	177
Технотранс Глобъл ЕООД	1
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	27
Общо	**3 719**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Към 30.06.2016 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

таблица 49

Сделки със свързани лица към 30.06.2016г.

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	391
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	Комисионни	
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	Управление на недвижими имоти	363
„Технотранс Глобъл” ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	5
„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Консултации	10
„Ековин продукт” ЕООД	Стоки (Обзавеждане)	19
ОБЩО:		**788**
Клиент	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	Наем и др. услуги	592
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	Наем	6
ОБЩО:		**598**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Вземания

Клиент	30.6.2016 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	1 136
Общо	**1 136**

Задължения

Доставчик	30.6.2016 г.
Феърплей Интернешънъл АД	1 493
Иван Рилски Пропъртис ООД	-
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	46
Технотранс Глобъл ЕООД	1
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	31
Ековин Продукт ЕООД	5
Общо	**1 576**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ.

Към датата на проспекта са извършени следните сделки със свързани лица.

таблица 50

Сделки със свързани лица към 15.09.2016г.

Доставчик	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
„ФеърПлей Интернешънъл" АД	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	569
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление на недвижими имоти	427
„Технотранс Глобъл" ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	8
„Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	Консултации	10
„Ековин продукт" ЕООД	Стоки (Обзавеждане)	19
ОБЩО:		**1033**
Клиент	**Описание на доставките**	**Стойност без ДДС в хил. лв.**
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	1186
„ФеърПлей Интернешънъл" АД	Наем	8
ОБЩО:		**1194**

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Вземания от свързани лица към 15.09.2016г.

Клиент	**15.9.2016 г.**
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	1 173
Общо	**1 173**

Задължения към свързани лица към 15.09.2016г.

Доставчик	**15.9.2016 г.**
Феърплей Интернешънъл АД	1 690
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	42
Общо	1 732

19.ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.

19.1.Историческа финансова информация.

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2013 до 2015 г. на индивидуална база, както и неодитираните междинни финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ - София" АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.fpp.bg). Финансовите отчети на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от:

стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

19.2.Проформа финансова информация.

Към момента на изготвянето на този проспект не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

19.3.Финансови отчети.

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

19.4.Одитирана историческа годишна финансова информация.

19.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова инфармация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините.

Одитор на Дружеството за 2013 г., 2014 г., 2015 г. и към настоящия момент е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД, ЕИК 121012512, със седалище и адрес на управление: град София , кв. „Дианабд”, ул. „Крум Кюлавков” 15А, ет. 7, офис 13, съответно с ключов одитор, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2013г. - Бойко Стойчев Костов, регистриран одитор с рег. №170, и ключов одитор, който е проверил и заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г. и 2015г. - Теодоси Неделчев Георгиев, регистриран одитор с рег. № 0363. От създаването си до настоящия момент ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е заменял ключовият одитор, който заверява и проверява годишния финансов отчет на Дружеството, в един случай. Промяната е извършена с оглед съобразяване с изискването на чл. 40н, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит по отношение на ключовия одитор, който трябва да се оттегли, след като е извършвал одитни ангажименти в продължение на 5 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие. По тази причина на проведено на 30.06.2014г. редовно годишно общо събрание на акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** ключовият одитор Бойко Стойчев Костов е бил заменен с Теодоси Неделчев Георгиев.

19.4.2. Индикация за друга информация в Регстрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

Няма друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.

19.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани.

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от одитираните годишни финансови отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** за 2013, 2014 и 2015 година. Данните към междинен период са взети от неодитираните междинни отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** към 30.06.2015 и 30.06.2016 г.

19.5.От кога е последната финансова информация.

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2015 г. Последната финансова информация, представена в Проспекта, е от междинния финансов отчет на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** към 30.06.2016 г.

19.6.Междинна и друга финансова информация.

Освен одитираните годишни финансови отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** за 2015, 2013 и 2014 година, в настоящия Проспект са използвани междинни финансови отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** към 30.06.2015 и 30.06.2016 г.

19.7.Политика по отношение на дивидентите.

От създаването си ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** стриктно спазва изискването на ЗДСИЦ (чл. 10) по отношение разпределянето на не по-малко от 90% от финансовия резултат, определен по правилата на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти.

19.8.Правни и арбитражни производства.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), страна, по които да е ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на групата.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), страна, по които да е дружество от групата, към която принадлежи ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на групата.

19.9.Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.

След датата на последния одитиран финансов отчет от 31.12.2015 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект, са настъпили следните значителни промени във финансовата или търговска позиция на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***:

Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2016 г. до 30.06.2016 г.

- **Покупки и продажби на недвижими имоти.**

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2016 г. - 30.06.2016 г.

таблица 51

Сключени договори за продажби на апартаменти в Жилищен комплекс, Малинова долина

Сключени договори 01.01.2016 - 30.06.2016	**брой**	**кв.м.**	**Продажна цена лв. с ДДС**
Малинова долина блок 1			
Апартаменти	3	465	682 585
Гаражи	11	-	157 444
Малинова долина блок 2	-	-	-
Апартаменти	55	4 866	7 339 716

Гаражи	40	-	554 771
Общо апартаменти	58		8 734 515

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

таблица 52

Сключени договори за продажби на апартаменти във ваканционни комплекси

Сключени договори 01.01.2016-30.06.2016	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
Санта Марина	1	172	254 258
Банско			-
Марина Хил	2	75	88 012
Общо	3	247	342 270

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

- **Информация за получени кредити през 2016 г.**

През отчетния период дружеството не е сключвало договори за кредит.

За второто тримесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 564 022/ петстотин шестдесет и четири хиляди и двадесет и две евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 319 251 (триста и деветнадесет хиляди двеста петдесет и едно евро), а платените лихви са в размер на 67 106 евро (шестдесет и седем хиляди сто и шест евро).

За първото шестмесечие на 2016 г. са усвоени кредити в размер на 1 021 835/ един милион и двадесет и една хиляди осемстотин тридесет и пет евро/ . Извършени са погасителни вноски по главници в размер на 652 379 (шестотин петдесет и две хиляди триста седемдесет и девет евро), а платените лихви са в размер на 134 716 евро (сто тридесет и четири хиляди седемстотин и шестнадесет евро).

- **Информация за изпълнение на отчети по облигационните емисии на дружеството към второ тримесечие на 2016 г.**

Към 30.06.3016г. дружеството няма облигационни емисии.

- **Друга важна информация с натрупване от 01.01.2016 г. до 30.06.2016 г. (Факти и обстоятелства по чл.28 ал.2 от Наредба №2 на КФН (отм.)).**

Относно: Обявяване на печалбата на дружеството.

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството, финансовият резултат към 30.06.2016 г. е загуба в размер на 311 хил. лв.

Относно: Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Публичното предлагане /подписката/ на 5 582 537 акции от увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, съгласно решение на Съвета на директорите от 02.12.2015 г., Проспект за публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение №76-Е/08.02.2016г. и оповестяване на съобщението

за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК в Търговския регистър при Агенция по вписванията на дата 22.02.2016 г. и публикацията му в двата централни ежедневника - „Капитал Daily" и „Стандарт" на дата 17.02.2016 г., приключи успешно.

Подписката започна на 01.03.2016 г. и приключи на 05.04.2016 г. Лицата, придобили права при борсовата им продажба в рамките на предвидения срок, блокираха/упражниха 26 163 575 броя, като 5 232 715 акции бяха записани и емисионната им стойност заплатена по набирателната сметка на Дружеството.

Емисионната стойност на записаните акции в общ размер на 5 232 715 лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на Дружеството, открита в банка „ОББ" АД .

Затруднения, спорове и други подобни във връзка с търгуването на правата или със записването на акциите не са възниквали.

Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с № 20160414130514 на и в"Централен депозитар" АД с Акт за регистрация от 22.04.2016г. Емисията е регистрирана за търговия в "БФБ-София" АД на 10.05.2016г.

- **Влияние на важните събития върху резултатите във финансовия отчет.**

Към края второ тримесечие на 2016г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 2, 214 млн. лв. и отчитат покачване с 15% спрямо същия период на миналата година. Приходите от продажба на продукция са в размер на 601 хил. лв. или 27% от приходите от дейността. Те включват приходите от отчетените продажби на 4 апартамента (във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол; и „Марина Хил", гр. Черноморец). Другите приходи възлизат на 73 хил. лв. и представляват приходи от застрахователни обезщетения и отказани резервации. Разходите на дружеството към края на отчетния период са 2, 525 млн.лв. и намаляват на годишна база с 15%.

Дружеството отчита намаление на финансовите разходи / без разходите за обезценки и разлика от промяна на валутни курсове/ на годишна база с 35%, което се дължи основно на намаление на разходите за лихви. Към края на първо тримесечие на 2016г. разходите на дружеството за лихви възлизат на 257 хил. лв. или намаляват с 39% спрямо значението им в края на същия период на миналата година. В общата стойност на разходите по икономически елементи (2 246 хил. лв.) основен дял от 61% заемат разходите за външни услуги, възлизащи на 1 370 хил.лв., както и балансовата стойност на продадените активи (27% или 603 хил. лв.)

За второ тримесечие на 2016г. Дружеството отчита 311 хил. лв. загуба от дейността преди лихви.

20.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.

20.1.Акционерен капитал.

Към датата на настоящия документ капиталът на Емитента е **33 145 400 (тридесет и три милиона, сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) лева**, разпределен на 33 145 400 (тридесет и три милиона, сто четиридесет и пет хиляди и четиристотин) броя обикновени поименни безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички акции на Дружеството са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял.

Всички издадени акции са изплатени напълно, посредством парични вноски.

„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е издавал акции, които не представляват капитал.

„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Няма акции на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, които да са държани от самия емитент или от негово име, или от негови дъщерни дружества.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е издавало акции от различни класове, акции с привилегии и опции.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

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.

Не са налице каквито и да било права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитал.

Не са налице каквито и да било ограничения свързани с акциите на емитента.

Акциите издадени от Дружеството са приети за търговия на регулиран пазар в България – „Българска фондова борса – София” АД.

*През 2014 г. Дружеството извърши т. нар. „обратен сплит” в две стъпки, както следва:

При първата стъпка по решение на общото събрание на акционерите от 30.06.2014г. беше увеличена номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 1.00 лев на 2.00 лева и съответно бе намален броят на тези акции от 55 825 370 на 27 912 685 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 55 825 370 лева. Търговският регистър отрази тази промяна на 18.07.2014г.

При втората стъпка отново по решение на общото събрание на акционерите от 08.09.2014г. Дружеството намали размера на регистрирания си капитал от 55 825 370 лева на 27 912 685 лв., посредством намаляване на номиналната стойност на емитираните от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ акции от 2.00 лева на 1.00 лев при запазване броя на издадените от Дружеството акции на 27 912 685 броя. Търговският регистър отрази тази промяна на 22.12.2014г.

На 05.04.2016 г. приключи подписката за петото увеличение на капитала на Дружеството с 5 232 715 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 14.04.2016 г. Размерът на емисията след увеличението е 33 145 400 броя акции.

20.2.Устав на Емитента.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ 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. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

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 06.03.2006 г., от 06.06.2006 г., от 20.03.2007 г. , от 25.03.2009 г., от 10.12.2012 г., от 30.06.2014г. и решение на ОСА от 08.09.2014 год.

Актуалният Устав на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството и може да бъде видян чрез електронния портал на Търговския регистър – www.brra.bg .

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код: 131457471.

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 (чл.7, ал.1 от Устава).

Съгласно чл. 9, от Устава на Дружеството неговите инвестиционни цели са: 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; 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.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. (Чл. 35 от Устава на Дружеството)

Статутът и правомощията на Общото събрание са определени в Раздел първи на Глава трета от Устава на Дружеството. Съгласно разпоредба чл. 37 от Устава на Дружеството Общото събрание изменя и допълва устава на дружеството; преобразува и прекратява дружеството; увеличава и намалява капитала на дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона; назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на дружеството; одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент; назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; освобождава от отговорност членове на Съвета на директорите; избира и освобождава одитен комитет. Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са то неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в устава на дружеството, преобразуването и прекратяването на дружеството, както и изборът на лица за ликвидатори на дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Общото събрание на Дружеството, независимо от характера му на редовно или извънредно, се провежда по неговото седалище. Общото събрание избира председател, секретар и преброители на всяко свое заседание. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общите събрания се свикват 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 Търговския регистър, като от обнародването й до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя съгласно изискванията на действащото законодателство. Акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да след обнародване на поканата да поискат включване и на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно процедурата и при условията, уредени в чл. 223а ТЗ.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародване на поканата за свикване на Общото събрание. Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно. При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали въпросите са свързани с обявения дневен ред.

За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

Решенията за изменение и допълване устава на дружеството, преобразуване и прекратяване на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала на дружеството се вземат само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала. При липсата на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК, нормативните актове по прилагането му и останалите изисквания на закона. Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от

представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. Протоколът се подписва от председателя и секреталя на събранието, както и от преброителите на гласовете. Към протоколите се прилигат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години от изготвянето им. При поискване те се предоставят на акционера. Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

Статутът и правомощията на Съвета на директорите са определени в Раздел втори на Глава трета от Устава на Дружеството. Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание; 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; образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство; определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на. дружеството; взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство; взема решения за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице; взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях; 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; контролира изпълнението на договорите по т. 11 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори; застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им; 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; взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от Устава; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г ЗППЦК; приема правила за работата си; 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; взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността ан Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Разпоредбите относно видовете ценни книжа (акции и облигации), които дружеството може да издава се съдържат в Глава втора от Устава. Към настоящия момент Дружеството е издало само обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял. Акционерната книга на Дружеството се води от Централен депозитар АД. Разпоредбите относно правата по издадените от дружеството обикновени акции се съдържат в чл. 18. от Устава. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната й 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 дивиденти по реда и условията, предвидени в закона и настоящия устав, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти 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.

Уставът на Дружеството не съдържа различен ред от предвидените в Българското законодателство действия за промяна на правата на държателите на акциите.

Редът за свикване и провеждане на редовни и извънредни общи събрания на акционерите на Дружеството, правото на сведения (предоставяне на писмени материали и/или информация в устна

форма), изискванията към кворума, гласуването и мнозинствата, и изготвянето на протокол се съдържат в Раздел първи на Глава трета от Устава на Дружеството.

В Устава на Емитента не се съдържат разпоредби, които водят до отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

В Устава на Емитента не се съдържат изрични разпоредби относно праг, над който Дружеството акционерната собственост следва да бъде оповестена. Същевременно като публично дружество Емитентът коректнно оповестява - периодично и ad hoc, съгласно разпоредбите на ЗППЦК и всички други приложими законови и подзаконови нормативни актове всяка информация, свързана с промяна в акционерната собственост.

Уставът на дружеството не съдържа разпоредби, които да управляват промени в капитала, които да са по-строги в сравнение със законоустановените.

21.ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ или друго дружество от икономическата група, към която емитента принадлежи, не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия Проспект.

22.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.

22.1.Запис или доклад на експерт.

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето на настоящия Проспект не са участвали външни експерти.

Освен описаните в т. 29.7. оценки на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, изготвени от „Явлена Импакт” ООД, не са включени записи или доклади на външни лица.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента.

22.2.Потвърждаване на информацията, получена от трети страни.

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

Българска народна банка (www.bnb.bg);

Министерство на финансите (www.minfin.bg);

Национален статистически институт (www.nsi.bg).

23.ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.

По време на периода на валидност на Проспекта, инвеститорите могат да се запознаят със следните документи (или копия от тях):

а) съдебни решения и удостоверения за вписване на промени и обстоятелства по фирменото дело на Дружеството в търговския регистър;

б) удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството;

в) протокол от учредителното събрание и устав на Дружеството;

г) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерт по искане на Дружеството, част от които е включена или посочена в Проспекта;

д) историческа финансова информация на Дружеството за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.;

Показваните документи са публикувани в регистъра на Комисията за финансов надзор и в интернет страниците на http://x3news.com/ и http://fpp.bg.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за първично публично предлагане на ценните книжа от настоящата емисия, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” №51 Б

Телефон: +359 (2) 8 199 103

E-mail: office@fpp.bg

Лице за контакт: Миглена Димитрова - Директор за връзки с инвеститорите (m.dimitrova@fpp.bg)-от 09:00 до 17:30 ч.

„Фоукал Пойнт Инвестмънт” АД

Адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” №51 Б

Телефон: +359 (2) 8 199 142

E-mail: office@focalpoint.bg

Лице за контакт:Теодора Даскалова (t.daskalova@focalpoint.bg)-от 09:00 до 17:30ч.

24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не притежава част или целия капитал на други дружества. Предвид това обстоятелство не е налице вероятност притежанието на дялове от други дружества да има значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

25.ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

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 е концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;

- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на Дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

26.ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ.

При извършване дейността си ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се съобразява с ограниченията заложени в Устава му и нормативно регламентирани в ЗДСИЦ, а именно:

По отношение на сделките:

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

По отношение на придобиваните имоти:

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

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

По отношение обезпечаването на задължения и ползването на кредити:

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да взема банкови кредити за погасяване на лихвени задължения в размер по-голям от 20 на сто от балансовата стойност на активите, ако кредитът е за срок повече от 12 месеца.

По отношение придобиването на дялови участия:

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите предвидени по Устава на дружеството.

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 12 и 13 от Устава си или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

По отношение преобразуването на дружеството:

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

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

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

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да намалява капитала си чрез принудително обезсилване на акции.

По отношение на годишната печалба:

• ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не може да разпределя като дивидент по-малко от 90 на сто от печалбата за съответната финансова година, изчислена съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

27.ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.

27.1.Приоритети на инвестиционната дейност.

Дружеството формира добре балансиран портфейл от недвижими имоти, който в зависимост от конкретните икономически условия и при нужда управлява динамично. Първоначалната диверсификация бе свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони. Последващата диверсификация е свързана с придобиването на различен тип недвижима собственост. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава. Портфейлът на Дружеството е формиран от недвижими имоти тип: жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване).

През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

• Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София;

• Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;

• Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол – след влизането в сила на Общия устройствен план на община Созопол през юли 2016г. пред дружеството не съществуват пречки за продължаването на развитието на следващия етап от ваканционно селище Санта Марина.

27.2. Други възможни инвестиции.

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

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

• ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;

• ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

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

27.3.Инвестиционни решения.

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

28.ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация

Дружеството е насочило дейността си към няколко основни пазарни сегмента.

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

Имоти	Максимално допустим дял от активите
Хотели	от 0% до 99%
Офис площи	от 0% до 90%
Търговски площи	от 0% до 90%
Жилищни имоти	от 0% до 90%
Имоти в регулация	от 0% до 70%
Имоти извън регулация	от 0% до 50%
Земеделски земи и гори	от 0% до 50%

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

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

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

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

Съгласно Устава на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ***, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството се ръководи от приоритетите на

инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент.

През следващия 5 годишен период дружеството ще инвестира приоритетно в следните 3 направления:

- Развитие и продажба на жилищни проекти в гр. София;
- Придобиване на офис сгради и други търговски имоти с цел тяхното отдаване под наем;
- Развитие и продажба на ваканционни апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина", гр. Созопол.

29.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

29.1.Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти.

Инвестиционен портфейл на Дружеството

Инвестиционният портфейл на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** включва проекти в различни класове имоти. Очакваната разгърната застроена площ (РЗП) на всички проекти на Дружеството е приблизително 370 хил.кв.м. В следствие на рязко променените пазарни условия в последните четири години, Дружеството възприе консервативен подход при развитието на проектите в значителна част от пазарните сегменти. При активизиране на потребителското търсене в тези сегменти ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** има готовност да стартира изграждането им в много кратки срокове.

таблица 53

Инвестиции и проекти на *„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ* към 30.06.2016 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	към 30.06.2016
					(в лв., без ДДС)
Санта Марина	**Ваканционно селище**	2005-2019	126 517	172 333 158	141 893 130
Св. Иван Рилски	**Ваканционни апартаменти и хотел**	2006-2008	20 602	23 021 253	23 021 253
Марина Хил	**Жилищна сграда и хотел**	2006-2012	9 038	9 604 680	9 604 680
Созопол	**Ваканционни апартаменти**	2008-2019	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	**Жилищен комплекс от затворен тип**	2008-*	18 000	20 189 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	**Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел**	2008-*	6 000	10 133 000	3 608 109
Сапарева баня	**Wellnes and spa**	2009-*	100 000	87 000 000	5 978 000
София	**Жилищен комплекс от затворен тип**	2008-*	50 000	50 850 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	**Жилищен комплекс**	2008-2017	15 749	15 579 337	12 221 632

Малинова долина проект 2	**Жилищен комплекс**	2008-2018	13 614	16 274 047	6 185 476
ОБЩО:			**369 520**	416 968 475	**212 238 280**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*Замразен проект.

таблица 54

Инвестиции и проекти на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* по години и към датата на проспекта

Проект	**Вид**	**Инв. период**	**РЗП**	Инвестиции	31.12.2013	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2015	към 30.06.2016	към 15.09.2016
					(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	**Ваканционно селище**	**2005-2019**	**126 517**	172 333 158	139 071 487	141 791 427	141 791 427	141 791 427	141 893 130	141 893 130
Св. Иван Рилски	**Ваканционни апартаменти и хотел**	**2006-2008**	**20 602**	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253
Марина Хил	**Жилищна сграда и хотел**	**2006-2012**	**9 038**	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680
Созопол	**Ваканционни апартаменти**	**2008-2019**	**10 000**	11 984 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000
Сандански	**Жилищен комплекс от затворен тип**	**2008-***	**18 000**	20 189 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	**Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел**	**2008-***	**6 000**	10 133 000	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109
Сапарева баня	**Wellnes and spa**	**2009-***	**100 000**	87 000 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000
София	**Жилищен комплекс от затворен тип**	**2008-***	**50 000**	50 850 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	**Жилищен комплекс**	**2008-2017**	**15 749**	15 579 337	5 403 000	5 403 000	6 158 047	8 699 820	12 221 632	13 209 378
Малинова долина проект 2	**Жилищен комплекс**	**2008-2018**	**13 614**	16 274 047	5 994 000	5 994 000	5 994 000	6 130 874	6 185 476	8 245 709
Пловдив	**Търговски комплекс**				7 787 517	продаден	продаден	продаден	продаден	продаден
ОБЩО:			**369 520**	416 968 475	210 194 046	205 126 469	205 881 516	208 560 163	212 238 280	215 286 260

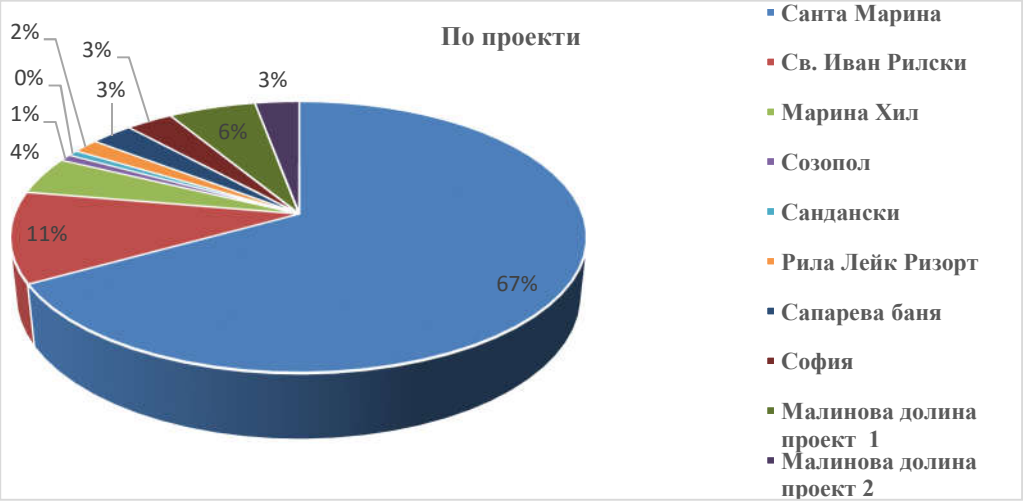
Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Няма предварително определен максимален размер на външното финансиране спрямо собствения капитал на ФеърПлей Пропърнис АДСИЦ. Той се определя от ръководството за всяка инвестиция и зависи както от текущите пазарни условия, така и от риска и ликвидността на всеки проект.

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

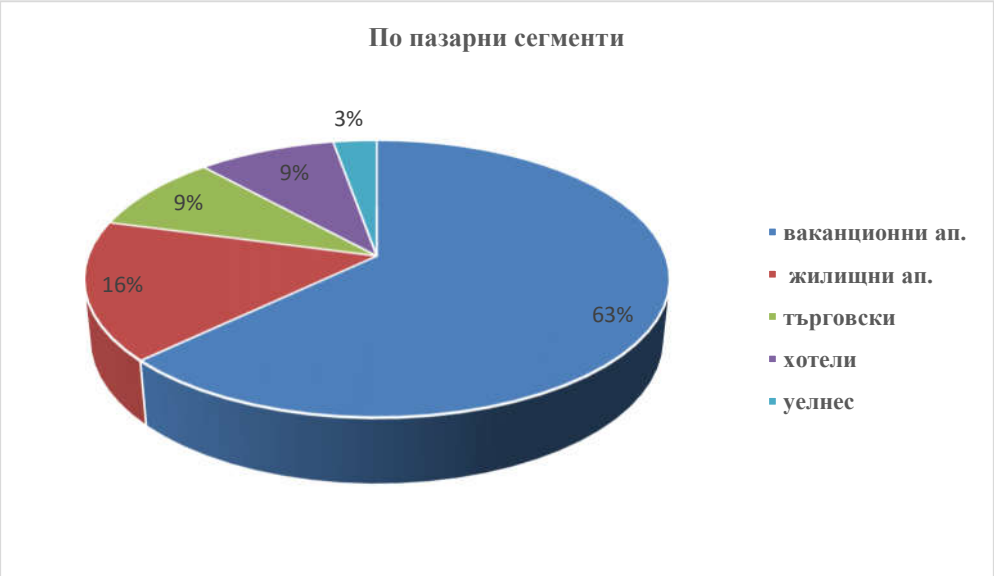
Фигура 2

Структура на инвестициите на Дружеството 30.06.2016г.



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Фигура 3



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

29.3. Описание на недвижимите имоти. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

29.3.1. Жилищни комплекси в гр. София, ж. к. Малинова долина, Община Студентска, Област София-град

На границата на Студентски град, в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** започна реализацията на своя нов софийски проект. Проектът е предназначен за всички, които желаят да получат високотехнологично качество на живот, съчетано с традиционния комфорт, който компанията вдъхва на своите жилищни обекти.

Локацията на проекта съчетава спокойствието на тихата част на Студентски град с красивата гледка към двора на Националната спортна академия, изпълнен с всички възможности за практикуване на най-популярните видове спорт на открито - тенис, футбол, голф, лека атлетика, колоездене.

Осъществяването на проекта започва с изграждането на първата от общо три сгради. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 4 531 кв. м. Тази сграда да има едно подземно и осем надземни нива. Изградени са 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Първата сграда получи разрешение за ползване през месец юли 2016г.

На 17 септември 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ стартира строителството на втората сграда от жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина”. Тя е с РЗП 15 749 кв.м. с търговски площи и подземни паркоместа.

През 2016г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ стартира строителството на новия комплекс в непосредствена близост до втората сграда на първия. Поради тази причина двете нови сгради са обозначени в информацията за продажби като сгради 3 и 4. Разгърнатата застроена площ на жилищните сгради е 13 615 кв. м. Инвестиционният проект предвижда сградите да имат едно общо подземно и по шест надземни нива. Ще бъдат изградени 118 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто.

Общата РЗП на четирите сгради в двата комплекса е близо 30 000 кв.м.

таблица 55

Малинова долина, Комплекс 1

Етап 1	Сграда 1	Сграда 2	Общо
Търговски		490	490
Апартаменти	3 389	8 155	11 544
Паркоместа	1 141	2 573	3 714
Общо	**4 531**	**11 218**	**15 749**

Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	**10 200 000**
Всичко придобити парцели	5 347 840
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 579 337
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	

Табл. 54

Комплекс 1	2014	2015	2016	2017
Инвестиция в СМР %	1%	30%	59%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП			4 531	11 218
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	100 000	3 100 000	6 000 000	975 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 56

Малинова долина, Комплекс 2

РЗП – апартаменти	**10 649**

РЗП Подземно -паркоместа	2 966
Общо РЗП	13 615
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 300 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	16 274 047

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Етап 1	2015	2016	2017	2018
Инвестиция в СМР %	1%	39%	49%	12%
Завършени през годината кв.м. РЗП				-
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	60 000	4 000 000	5 000 000	1 240 000

29.3.2. Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол, Община Созопол, Област Бургас.

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е със североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина”. Акцент в концепцията са услугите и комфорта. Прочутият „Царски плаж” се намира точно под селището, а боровите гори, заобикалящи „Санта Марина” превръщат селището в още по-уютно и приятно за живеене място.

Комплексът е многократно награждаван, като най-значими са :

- **2014** – Ваканционно селище „Санта Марина” е първият български носител на престижната световна награда FIABCI Prix d’Excellence Golden Winner, категория „ Курорти”, май 2014 г.
- **2013 -** Ваканционно селище „Санта Марина” е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.
- **2010 -** Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на БХРА;
- **2010 -** Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект „Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas
- **2009** - „Най-добър морски проект” за в.с. „Санта Марина” , гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годината на България в Русия;
- **2008** - Отличието за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008;
- **2006** -„Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” .

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

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

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

таблица 57

Инвестиции по етапи във в.с. „Санта Марина”

	Етап 1	**Етап 2**	**Етап 3**	**Етап 4**
Инвестиционен период	**2005-2008**	**2006-2008**	**2007-2019**	**2008-2019**
Обща РЗП кв.м.	**20 992**	**15 028**	**70 732**	**19 500**
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18 329	13 942	64 178	19 500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87 %	93 %	91 %	100 %
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554	-
Търговски площи (% от общата РЗП	13 %	7 %	9%	0%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- ***Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба***

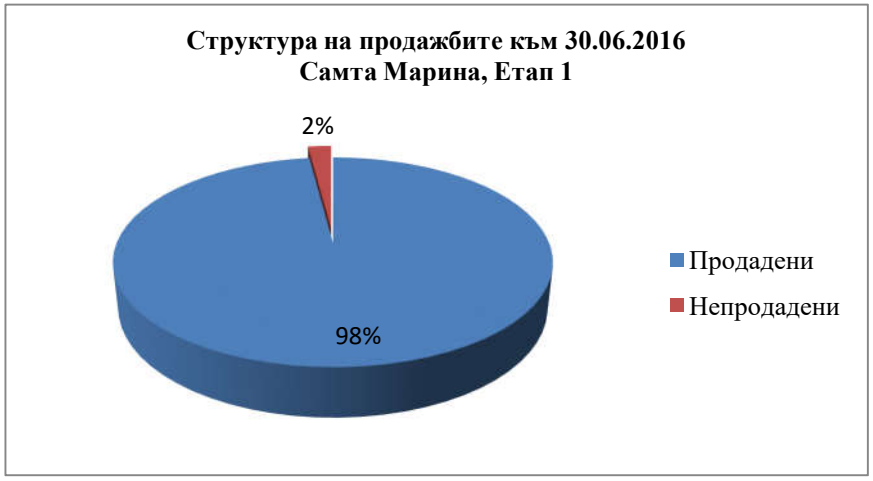
таблица 58

	2005	**2006**	**2007**	**2008**
Инвестиция в СМР, %	2%	95%	1%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10 000	7 929	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	0	19 100 000	929 400	357 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 59

РЗП– апартаменти	18 329
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20 386 400
Придобити парцели	-
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	-
Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)	20 386 400



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- ***Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи***

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи

- ✓ Басейни и солариум
- ✓ Магазини

таблица 60

Търговски площи	**2006**	**2007**	**2008**
Инвестиция в СМР %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2 663	-	
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1 560	-	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4 154 000	-	402 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421 000	131 000	186 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 61

РЗП – Търговски площи	**2 633**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 556 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	738 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**5 294 000**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 62

РЗП – Магазини и складове	**264 00**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	320 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**320 000**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- ***Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба***

таблица 63

	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10 942	3 000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	10 492 000	7 025 000	182 000

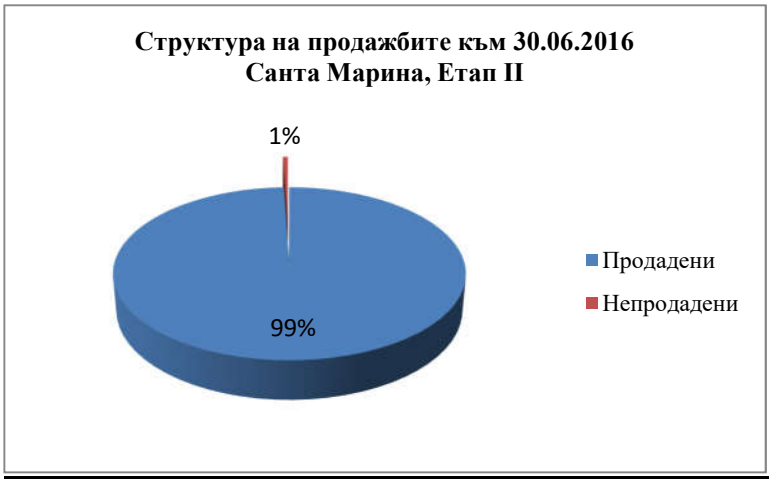
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 64

РЗП - апартаменти	**13 942**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС	17 699 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**17 699 000**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Фигура 4



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

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

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

таблица 65

Търговски площи	**2006**	**2007**	**2008**
Инвестиция в СМР %	45%	20%	35%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	1 086
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2 415	2 415	2 415
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 200 000	514 000	909 190
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	0	228 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 66

РЗП – търговски площи	**1086**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1 754 000
Разходи за придобиване	50 921
Довършителни работи	818 269
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	228 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**2 851 190**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- ***Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба***

таблица 67

Апартаменти за продажба	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	
Инвестиция в СМР, %	8,5 %	31 %	11,5 %	10,4 %	11,5 %	13 %	4,7 %	9,4 %
Завършени през год. кв.м. РЗП		18 460	10 500	7 230	9 210	9 572	2 906	6 300
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6 440	23 591	8 720	7 900	8 720	9 780	3 560	7 130

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*Заб. През 2015 г. не са извършвани строително-монтажни работи при Апартаменти за продажба, от Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина”.

таблица 68

РЗП– апартаменти	64 178
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	75 841 000
Парцели – кв.м.	61 765
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	12 592 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	88 433 000

Фигура 5

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- ***Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски и развлекателни площи***

- ✓ Конферентен център
- ✓ Медицински център
- ✓ Интернет клуб-кафе
- ✓ Кафе-сладкарница
- ✓ Спортен клуб
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Многофункционален детски център
- ✓ Два ресторанта
- ✓ Супермаркет
- ✓ Открити и закрити барове
- ✓ Спа център

таблица 69

Търговски площи	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	1 376	280	774	650	296	3 178
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 947 796	256 905	379 260	1 285 753	889 190	1 684 930	2 206 170
Оборудване				154 442	19 338		608 524

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 70

РЗП	**6 554**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 650 003
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1 415 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	782 305
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**10 847 308**

В т.ч „Марина Плаза”:

РЗП	3 178
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	3 717 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	611 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	608 524
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	4 936 624

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

През летния сезон на 2014 г. беше въведена в експлоатация Търговски комплекс „Марина Плаза”, находящ се във вак. селище „Санта Марина”, гр.Созопол. Комплексът разполага с модерен спа център, два ресторанта, магазини, супермаркет, басейн със соларни тераси.

- ***Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба***

таблица 71

РЗП– апартаменти	**19 500**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	22 883 200
Парцели – кв.м.	28 141
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3 619 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	26 502 200

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

29.3.3. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско, Община Банско, Област Благоевград

„Св. Иван Рилски Хотел, СПА и Апартаменти” е целогодишен комплекс, разположен в местността „Свети Иван”, в близост до ски пистите и очарователния център на град Банско. От комплекса се откриват прекрасни гледки към планините Пирин, Рила и Родопите.

Жилищните сгради имат разрешение за ползване от 20 февруари 2007 г., а хотелът - от месец февруари 2008 г. В края на 2009 година, хотелът е отличен с годишна награда на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел.

- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

таблица 72

Апартаменти	**2006**	**2007**	**2008**
Инвестиция в СМР %	91%	6%	3%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7 395	-	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	918	918	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6 193 000	388 000	208 000

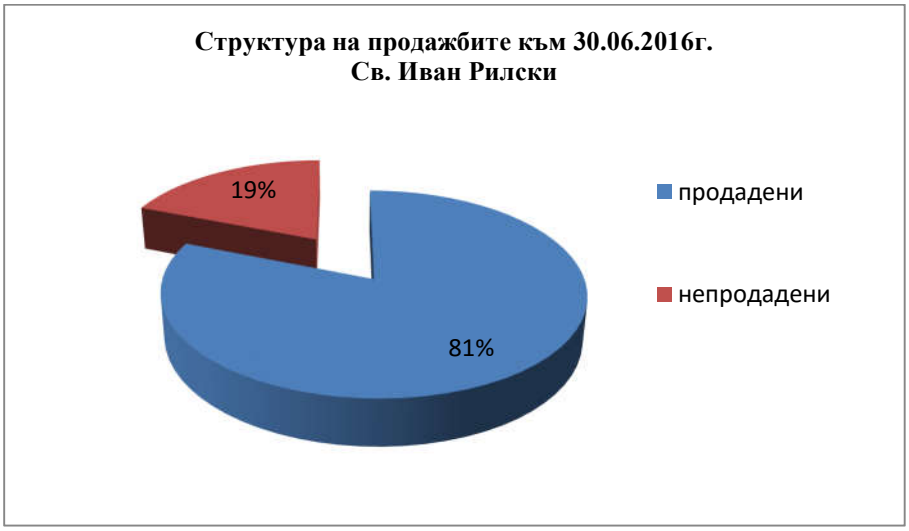
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 73

РЗП – апартаменти	**7 395**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 789 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Стойност на обзавеждане	1 092 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7 881 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Фигура 6



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Хотел**

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

таблица 74

Хотел	**2006**	**2007**	**2008**
Инвестиция в СМР %	89%	1%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-		13 237
Цена на кв.м (в лв. без ДДС)	957	957	957
Стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13 548 000	170 400	1 450 000

таблица 75

ЗП Хотел	**13 237**
Инвестиция в СМР в лева без ДДС	12 664 400
Себестойност на парцели	
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2 504 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**15 168 400**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

29.3.4. Марина Хил, гр. Черноморец, община Созопол, Област Бургас

„Марина Хил” е напълно завършен целогодишен комплекс, разположен в сърцето на град Черноморец. Комплексът се състои от две сгради – почивна и жилищна с общо дворно пространство. Проектът е напълно завършен и отдаден за ползване. Комплексът разполага с външен басейн и соларни тераси , подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

„Марина Хил” се управлява от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, което е основен фактор за високото качество на поддръжка.

Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгъната застроена площ на почивната база - 3 150 кв.метра.

Почивната база разполага с:

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

таблица 76

Почивна база	**2006**	**2007**	**2008**
Инвестиция в СМР %	44%	46%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 356 000	1 433 000	328 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83 000	49 000

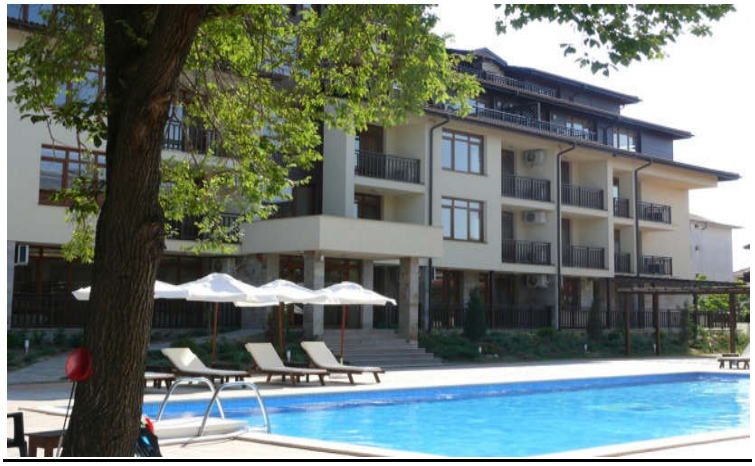
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 77

РЗП – Почивна база	**3 150**
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2 622 000
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	132 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**3 249 000**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

29.3.5. Марина Хил - жилищна сграда в гр. Черноморец, Община Созопол, Област Бургас



Жилищната сграда включва:

- ✓ 67 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона

таблица 78

Жилищна сграда	**2007**	**2008**	**2009**	**2012**
Инвестиция в СМР %	19%	39%	40%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5 888	
Инвестиция в парцел (в лв. без ДДС)	212 000			
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1 004	1 004	1 004	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 142 000	2 312 450	2 369 000	162 280
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158 000	
Общо	1 354 000	2 312 450	2 527 000	162 280

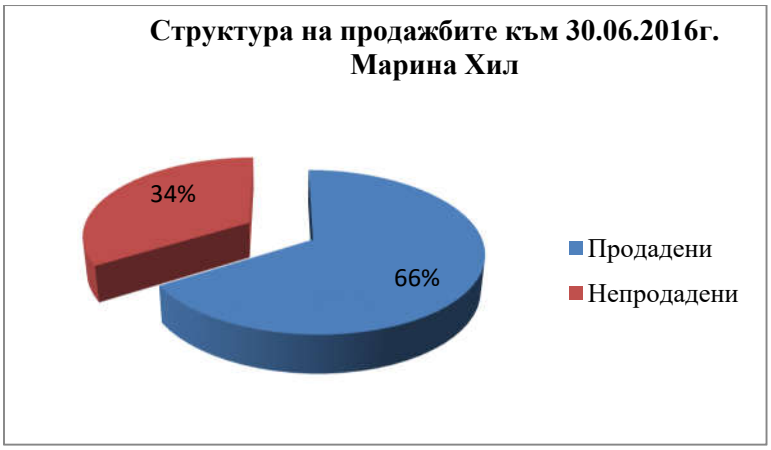
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 79

РЗП – Жилищна сграда	**5 888**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5 986 000
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212 000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	158 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	**6 266 000**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Фигура 7



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

29.3.6. Комплекс „Рила Лейк Ризорт”, с. Паничище, Община Сапарева баня, област Кюстендил

През 2007 г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** започна реализацията на нов проект за изграждане на комплекс от хотел и апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижим имот частна общинска собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. и цена 2 561 100 лв. Във връзка с реализацията на проекта Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”.

таблица 80

Инвестиционен период		**2008-t.b.c.***
Обща РЗП кв.м.		6 000
РЗП –кв.м.,вкл.:	Ваканционни апартаменти за продажба	5 000
	% от общата РЗП	83%
	Апартаментен хотел	1 000
	% от общата РЗП	17%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- ***Рила Лейк Ризорт Жилищна част – Вила 1***

Жилищната част на комплекс „Рила Лейк Ризорт” се състои от Вили тип “apartment houses”. Архитектурната концепция на тази част от селището предлага съвременни инженерни решения в съчетание с типичната планинска архитектура на България. Всички апартаменти имат прекрасна гледка към планината и близкото езеро.

Вила 1 е на пет етажа и разполага с 15 различни по площ и функционалност апартаменти. При реализирането на сградата се обръща голямо внимание на екологичните материали, запазващи естествената среда и природа.

Вила 1 разполага с:

- ✓ Лоби бар и камина
- ✓ Туристическа дневна
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Голяма тераса с гледка
- ✓ Апартамент с достъп за хора в неравностойно положение

- ***Рила Лейк Ризорт - хотелска част***

Ще разполага с:

- ✓ Ресторант
- ✓ Конферентна зала

- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Таверна
- ✓ Лоби бар

таблица 81

РЗП	**6 000**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 757 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2 666 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10 068 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Към датата на проспекта проекта е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

29.3.7. Медицински спа център с жилищна част – гр. Сапарева баня, Област Кюстендил

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда изграждането в Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище и подходящата инфраструктура на площ от около 85 000 кв.м.

Основни показатели на проект за медицински СПА и уелнес комплекс:

- ✓ Максимална площ на застрояване - 25 500 кв. м
- ✓ Потенциална РЗП - 100 000 кв. м
- ✓ Средна височина на застрояване - 12м.
- ✓ Средна етажност - 4
- ✓ Проектна стойност - 87 000 000 лв. (без ДДС)

таблица 82

РЗП – Апартаменти	10 968
Подземно ниво	3 797
Общо РЗП	14 765
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 350 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	16 326 347

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Към датата на проспекта проектът е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

29.3.8 гр. Сандански, Област Благоевград

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, Област Благоевград, с адрес на имота: гр. Сандански, п. к. 2800, местност Соколовец, представляващ урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746, а съгласно кадастрална карта и кадастрални регистри поземлен имот с ид. № 65334.206.747, с площ от 18106 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда изграждането на жилищен комплекс в близост до международния път Е-79 в район, оформящ се като втори център на гр.Сандански. Теренът, на който ще се изгражда проекта е с лек естествен наклон, а имотът граничи с улици във всички посоки. Разделен е на две функционално и композиционно свързани части. В непосредствена близост зад имотът е разположен хотел с винарна.

Към датата на проспекта проектът е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

29.3.9 с. Герман, Столична община, Област София

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София-град, в две съседни местности: Грамадето/Гьоло и Бунаро/Гюбело, с обща площ 53 202 кв.м. със следните идентификатори, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри: № № 14831.6523.111, 14831.6523.112, 14831.6523.54, 14831.6522.72, 14831.6523.73, 14831.6523.74, 14831.6522.41, 14831.6522.31, 14831.6522.32, 14831.6523.36, 14831.6523.60, 14831.6522.24, 14831.6522.68, 14831.6523.214, 14831.6523.77 и 14831.6523.71.

Върху територията, където се намират гореописаните недвижими имоти, предстои провеждането на първа регулация. След промяна на статута на територията ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** предвижда изграждането на жилищен комплекс върху гореописаните имоти.

Към датата на проспекта проектът е замразен и не се предвижда развитието му в следващите пет години.

29.3.10 гр.Созопол, Област Бургас

В град Созопол м.Мисаря ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда*** изграждането на жилищен комплекс с ваканционни апартаменти. Общата площ на парцелите е 11 246 кв. метра, с предназначение за урбанизирана територия, а разгъната застроена площ, която се предвижда за застрояване е около 10 000 кв.метра.

РЗП – апартаменти	**10 000**
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 268 100
Всичко придобити парцели	1 716 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	11 984 100

29.3.11 гр. Пловдив, Област Пловдив - продаден

През 2009г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е сключило окончателен договор със „Лидл” ЕООД за продажба на урегулиран поземлен имот с площ 7812 кв. м., находящ се в в гр. Пловдив. Стойността на сделката е 4 430 893 лева без ДДС.

През 2014 г. ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е сключило окончателен договор със „СПОРТИС ИММО” ЕООД за продажба на урегулиран поземлен имот с площ 14 042 кв. м., находящ се в в гр. Пловдив. Стойността на сделката е 4 037 174 лева без ДДС.

Към датата на проспекта ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не притежава недвижими имоти в град Пловдив.

29.4.Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Подробна информация по тази точка може да бъде намерена в т.4.2

29.5.Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти.

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти в гр.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1, 2 и 3 на ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол, както и хотел „Св. Иван Рилски” в гр. Банско.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е **26 909** хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в гр. Черноморец - с балансова стойност 2 786 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 3 706 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 1 618 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 209 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 875 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда Марина Плаза - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 3 251 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 308 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 1 077 хил. лв.
- Хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 13 079 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи **(36 735 хил.лв.)** е 73%.

29.6.Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на договорите.

В таблица 83 са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

таблица 83

Застраховано имущество	Местонахождение	Собственик	В полза на	Застрахователна Компания	Вид застраховка	Покрити рискове	Начало на застрахователната	Край на застрахователната	Застрахователна премия общо в лева	Начин на плащане на застрахователна премия
обект Малинова Долина	София	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	ЗПАД Булстрад АД	Всички рискове "Строително монтажни работи"	Строително-монтажни работи; разчистване на останки;отговорност към трети лица	3/11/2015	9/30/2016	3,258.90	разсрочено
обект Малинова Долина - 2	София	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Всички рискове "Строително монтажни работи"	Строително-монтажни работи; разчистване на останки;отговорност към трети лица	10/29/2015	7/30/2017	9,928.68	разсрочено
обект Малинова Долина - 3,4	София	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	ЗПАД Булстрад АД	Всички рискове "Строително монтажни работи"	Строително-монтажни работи; разчистване на останки;отговорност към трети лица	8/3/2016	12/31/2017	10,270.98	разсрочено
Търговски комплекс и басейн- I етап	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк АД	ЗПАД Булстрад АД	Всички рискове "Имуществени вреди"	Всички рискове имущество	4/29/2016	4/28/2017	3,505.12	разсрочено
Търговски комплекс и басейн- II етап	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк АД	ДЗИ	Имущество "Всички рискове"	Всички рискове имущество	10/2/2015	10/1/2016	1,201.96	разсрочено
Санта Марина-плувен басейн III и инфраструктура	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Всички рискове "Имуществени вреди"	Всички рискове имущество	7/4/2016	7/3/2017	331.16	еднократно
Търговски комплекс и басейн- IV етап	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	Имущество "Всички рискове"	Всички рискове имущество	6/19/2016	6/18/2017	774.20	еднократно
Търговски комплекс и басейн V, Марина Плаза	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк АД	ЗАД Алианц България	Индустриален пожар	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; земетресение; тръбопроводна вода;злоумишлени действия на трети лица; удар от МПС; късо съединение; свличане и срутване на земни маси;	6/1/2016	5/31/2017	4,050.13	разсрочено
Санта Марина-апартаменти етап II и търговски площи	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Всички рискове "Имуществени вреди"	Всички рискове имущество	7/4/2016	7/3/2017	662.54	еднократно
вила 37	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	Имущество" Бизнес план Компакт"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	12/29/2015	12/28/2016	522.55	разсрочено
вила 38	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	Имущество" Бизнес план Компакт"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	12/29/2015	12/28/2016	Вкл. в горното	разсрочено
вила 39	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Всички рискове на индустриални обекти	Всички рискове имущество	10/22/2015	10/21/2016	596.58	разсрочено
вила 41	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Всички рискове на индустриалн	Всички рискове имущество	11/13/2015	11/12/2016	435.13	разсрочено

Застраховано имущество	Местонахождение	Собственик	В полза на	Застрахователна Компания	Вид застраховка	Покрити рискове	Начало на застрахователната	Край на застрахователната	Застрахователна премия общо в лева	Начин на плащане на застрахователна премия
					и обекти					
вила 44а	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Всички рискове на индустриални обекти	Всички рискове имущество	11/13/2015	11/12/2016	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 46	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Пожар - юридически лица	Пожар,мълния,експлозия, природни бедствия, тръбопроводна вода, удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси;	8/9/2016	8/8/2017	245.42	еднократно
вила 49	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Пожар - юридически лица	Пожар,мълния,експлозия, природни бедствия, тръбопроводна вода, удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси;	8/9/2016	8/8/2017	Вкл. в обща полица	еднократно
вила 53	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	Комбинирана полица за застраховка на малки и средни фирми "Бизнес план"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	5/8/2016	5/7/2017	213.16	разсрочено
вила 54	Созопол	ФПП АДСИЦ	ЮРОБАНК България АД	Уника АД	Имущество" Бизнес план Компакт"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	12/29/2015	12/28/2016	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 55а	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	Комбинирана полица за застраховка на малки и средни фирми "Бизнес план"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	8/13/2016	8/12/2017	331.73	еднократно
вила 56	Созопол	ФПП АДСИЦ	ЮРОБАНК България АД	Уника АД	Имущество" Бизнес план Компакт"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	12/29/2015	12/28/2016	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 57а	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	Комбинирана полица за застраховка на малки и средни фирми "Бизнес план"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	8/13/2016	8/12/2017	356.59	разсрочено
вила 58	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	Комбинирана полица за застраховка на малки и средни фирми "Бизнес план"	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; измръзване;късо съединение; счупване на стъкла	9/14/2016	9/13/2017	117.16	разсрочено
вила 62	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Евроинс АД	Имущество на Юридически лица	Пожар, природни бедствия и аварии; земетресение; злоумишлени действия на	1/16/2016	1/15/2017	404.38	еднократно

Застраховано имущество	Местонахождение	Собственик	В полза на	Застрахователна Компания	Вид застраховка	Покрити рискове	Начало на застрахователната	Край на застрахователната	Застрахователна премия общо в лева	Начин на плащане на застрахователна премия
						трети лица;				
вила 68	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Пожар - юридически лица	Пожар,мълния,експлозия, природни бедствия, тръбопроводна вода, удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси;чупене на стъкла;	6/24/2016	6/23/2017	99.78	разсрочено
вила 69	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Всички рискове на индустриални обекти	Всички рискове имущество	11/9/2015	11/8/2016	439.81	разсрочено
вила 71	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Пожар - юридически лица	Пожар,мълния,експлозия, природни бедствия, тръбопроводна вода, удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси;чупене на стъкла;	7/7/2016	7/6/2017	171.57	разсрочено
вила 72	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Пожар - юридически лица	Пожар,мълния,експлозия, природни бедствия, тръбопроводна вода, удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица;	4/2/2016	4/1/2017	89.64	разсрочено
вила 73	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Пожар - юридически лица	Пожар,мълния,експлозия, природни бедствия, тръбопроводна вода, удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси;чупене на стъкла;	8/9/2016	8/8/2017	407.30	разсрочено
вила 76	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианц България	Всички рискове на индустриални обекти	Всички рискове имущество	11/9/2015	11/8/2016	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 77	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Комбинирана полица Имущество	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; късо съединение; счупване на стъкла	7/1/2016	6/30/2017	1,794.12	разсрочено
вила 78	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Комбинирана полица Имущество	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; късо съединение; счупване на стъкла	7/1/2016	6/30/2017	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 79	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Комбинирана полица Имущество	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; късо съединение; счупване на стъкла	7/1/2016	6/30/2017	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 80	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Комбинирана полица Имущество	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; късо съединение; счупване на стъкла	7/1/2016	6/30/2017	Вкл. в обща полица	разсрочено
вила 81	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	Комбинирана полица Имущество	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; наводнение; авария от тръбопроводна вода; удар от МПС;земетресение; злоумишлени действия на трети лица; свличане и срутване на земни маси; късо съединение; счупване на стъкла	7/1/2016	6/30/2017	Вкл. в обща полица	разсрочено

Застраховано имущество	Местонахождение	Собственик	В полза на	Застрахователна Компания	Вид застраховка	Покрити рискове	Начало на застрахователната	Край на застрахователната	Застрахователна премия общо в лева	Начин на плащане на застрахователна премия
вила 82	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Евроинс АД	Имущество на Юридически лица	Пожар, природни бедствия и аварии; земетресение; злоумишлени действия на трети лица; чупене на стъкла;гражданска отговорност към трети лица	6/11/2016	6/10/2017	1,154.74	разсрочено
Апартаменти	Банско	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	Имущество "Всички рискове"	Всички рискове имущество	10/1/2015	9/30/2016	1,251.81	разсрочено
Хотел "Св. Иван Рилски"	Банско	ФПП АДСИЦ	ОББ АД	Булстрад АД	Всички рискове "Имуществени вреди"	Всички рискове имущество	2/28/2016	2/27/2017	13,918.74	разсрочено
хотел - общежитие Черноморец	Черноморец	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	ЗАД Алианц България АД	Индустриален пожар	Пожар,мълния,експлозия; природни бедствия; земетресение; тръбопроводна вода;злоумишлени действия на трети лица	2/19/2016	2/18/2017	1,868.46	разсрочено
сграда "Марина Хил"	Черноморец	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	Евроинс АД	Имущество на Юридически лица	Пожар, природни бедствия и аварии; земетресение; злоумишлени действия на трети лица; чупене на стъкла;гражданска отговорност към трети лица	10/25/2015	10/24/2016	1,086.15	разсрочено
сграда "Марина Хил"	Черноморец	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Евроинс АД	Имущество на Юридически лица	Пожар, природни бедствия и аварии; земетресение; злоумишлени действия на трети лица; чупене на стъкла;гражданска отговорност към трети лица	10/25/2015	10/24/2016	1,621.60	разсрочено

Всички недвижими имоти, притежавани от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ са застраховани с изключение на поземлените такива. Последните не подлежат на застраховане от Застрахователните компании. Притежаваните от дружеството поземлени имоти, които не са урегулирани са предвидени за урегулиране.

29.7.Оценка на недвижимите имоти.

29.7.1. Оценка на недвижими имоти, които са отдадени за ползване срещу заплащане:

Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	10.12.2014 г.
Дата, на която е извършена оценката	05.08.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, построен в имот пл.№089021 в местността „Свети Иван”, гр. Банско със ЗП 1 949.05 кв. м., и обща РЗП 13 237.45 кв. м.; Сграда с ид. № 02676.89.31.9 Година на въвеждане в експлоатацията на сградата – 2008 г.;

	Правни документи - нотариални актове, скици с виза за проектиране; Сравними оферти за продажба и наемни цени на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	вещна стойност; приходна стойност; пазарни анализи; ликвидна стойност;
Оценка по метода на вещната стойност – 0% тегло	9 920 250 лева
Оценка по метода на приходната стойност – 70% тегло	11 321 300 лева
Оценка по метода на пазарните анализи – 30% тегло	14 415 080 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**12 249 430 лева**
Оценка по метода на ликвидната стойност	***9 799 500 лева***
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 12 249 439 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценявания имот (хотели) са в интервала от 509 EUR/кв.м. до 595 EUR/кв.м. или средно 557EUR/кв.м.

Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол, находяща се в гр. Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	25.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	25.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол, находяща се в гр. Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 с РЗП 3 147 кв.м.; Година на въвеждане в експлоатацията на сградата – 1986 г.; Правни документи - нотариални актове за покупко-продажба на недвижимите имоти, скица на парцела, виза за проучване и проектиране, разрешение за строеж, удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж, скица от СГКК гр. Бургас, заповед на кмета на Община Созопол; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите	пазарни анализи

имоти

Оценка по метода на пазарните аналози	2 558 027 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**2 558 030 лева**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: земя – 333 940 лева; сграда – 2 224 090 лева; общо – 2 558 хил. лева.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценявания имоти за определяне пазарната стойност на земята са в интервала от 79 EUR/кв.м. до 110 EUR/кв.м. или средно 93 EUR/кв.м. Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти за определяне пазарната стойност на сградата са в интервала от 389 EUR/кв.м. до 477 EUR/кв.м. или средно 415 EUR/кв.м.

Офиси, търговски обекти и складове, находящи се във Вилно селище „Санта Марина” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028, парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 и парцел VII-35014 и XXI-35016, местност „Света Марина”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	25.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	25.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Недвижими имоти - офиси, търговски обекти и складове, находящи се във Вилно селище „Санта Марина” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028, парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 и парцел VII-35014 и XXI - 35016, местност „Света Марина” с обща площ на имотите 2 807.07 кв. м. Година на въвеждане в експлоатацията на сградите: Сградите от етап I и II, в които са разположени оценяваните обекти, са въведени в експлоатация през 2006 г.; Сградите от етап III, в които са разположени оценяваните обекти, са въведени в експлоатация през 2008 – 2013 г.; Правни документи - скица на дворното място, ситуационно решение, удостоверения за въвеждане в експлоатация, таблици за ценообразуване, скици на имотите, удостоверения от агенция по вписванията, данъчни оценки; Сравними оферти за продажба и наемни цени на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	**2 968 507** лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**2 968 510 лева**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 2 884 хил. лева

Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище „Санта Марина", изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 и парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 м.и парцел XXII – 35082 в м. „Света Марина", в гр. Созопол, Област Бургас

Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина". гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15. 67800.35.106.24. 67800.35.106.56)

Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина". гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)

Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина". гр. Созопол – басейн

Търговско обслужващи сгради към Басейн 4 - Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)

Търг. комплекс „Marina Plaza" (Сграда с ид. 67800.35.82.1)

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	25.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	25.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Недвижими имоти - открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище „Санта Марина", изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 и парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 м. и парцел XXII – 35082 „Света Марина", в гр. Созопол, Област Бургас с РЗП 14 872 кв.м. Година на въвеждане в експлоатацията на сградите: Обект „Открит плувен басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради – Етап I" е въведен в експлоатация 2006 г.; Обект „Открит плувен басейн №2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради – Етап II" е въведен в експлоатация 2008 г.; Обект „Открит плувен басейн №3, открит бар и инсталационни помещения с прилежащо пространство - Етап II" е въведен в експлоатация 2009 г.; Обект „Открит плувен басейн №4, с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III" е въведен в експлоатация на два етапа съответно 2011 г. и 2012 г. Сградата за комплексно ощжествено обслужване и открит басейн в УПИ XXII – 35082, гс Созопол, Етап III е въведена в експлоатация 2014г.; Правни документи - нотариални актове за собственост на земята, нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, удостоверения за въвеждане в експлоатация на басейни №№ 1, 2, 3 и 4, скици на имотите, скица на вилното селище, архитектурни проекти и записки; Сравними оферти за продажба и наемни цени на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на вещната стойност и метод на капитализирани (бъдещи парични) приходи
Оценка по метода на капитализираните (бъдещи парични) приходи - 100%	9 285 130 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти	**9 285 130 лева**

Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15. 67800.35.106.24. 67800.35.106.56)**- 3 549 020 лева**

Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)- **1 539 200 лева**

Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол – басейн- **198 270 лева**

Търговско обслужващи сгради към Басейн 4 - Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)- **834 780 лева**

Търг. комплекс „Marina Plaza” (Сграда с ид. 67800.35.82.1) - **3 163 860 лева**

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 9 285 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на наем на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 41,6 EUR/кв.м. до 54,9 EUR/кв.м. или средно 48,7EUR/кв.м.

29.7.2. Оценка на недвижими имоти, които не са отдадени за ползване срещу заплащане:

Недвижими имоти - ПИ 67800.35.82 находящ се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” и право на строеж за обект „Сграда за комплексно обществено обслужванеи открит басейн, от вилно селище ‘Санта Марина”, Етап III собственост на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	21.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	21.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	*Недвижими имоти, находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” собственост на* ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ****, а именно ПИ 67800.35.82, с площ 3321 кв. м.и право на строеж за обект „Сграда за комплексно обществено обслужванеи открит басейн, от вилно селище ‘Санта Марина”, Етап III* Правни документи - нотариални актове за собственост, скици на имотите; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими

	имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози за земя и методи за определяне на право на строеж
Пазарна стойност на правото на строеж	527 474 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот като незастроен **Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот –остатъчна стойност**	603 000 лева 75 500 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 603 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 76,6 EUR/кв.м. до 90 EUR/кв.м. или средно 84,4 EUR/кв.м.

Недвижими имоти - ПИ 67800.35.36, ПИ 67800.35.12, ПИ 67800.35.3 (Етап 3), ПИ 67800.35.51, ПИ 67800.35.52, ПИ 67800.35.53, ПИ 67800.35.108, ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.139 (Етап 4) находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина”собственост на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	29.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	29.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Недвижими имоти - ПИ 67800.35.36, ПИ 67800.35.12, ПИ 67800.35.3 (Етап 3), ПИ 67800.35.51, ПИ 67800.35.52, ПИ 67800.35.53, ПИ 67800.35.108, ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.139 (Етап 4) находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина”собственост на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** Правни документи - нотариални актове за собственост, скици на имотите; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози за земя
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	3 536 700 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 603 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 76,6 EUR/кв.м. до 90 EUR/кв.м. или средно 84,4 EUR/кв.м.

Недвижими имоти - ПИ с идентиф. 7800.3.357 и идентиф. 67800.3.361 и находящ се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Мисаря”, собственост на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	25.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	25.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	*Недвижими имоти - ПИ с идентиф. 7800.3.357 и идентиф. 67800.3.361 и находящ се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Мисаря”, собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* Правни документи - нотариални актове за собственост, скици на имотите; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	1 840 620 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	1 840 620 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 1 745 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 83,15 EUR/кв.м. до 93,5 EUR/кв.м. или средно 89 EUR/кв.м.

Урегулиран поземлен имот IX – “за хотелски комплекс”, от квартал 5 по регулационния план на с. Паничище, Община Сапарева баня

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	25.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	25.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Урегулиран поземлен имот IX – “за хотелски комплекс”, от квартал 5 по регулационния план на с. Паничище, Община Сапарева баня с площ 25 611 кв. м. Правни документи - договор за покупко-продажба на недвижим имот, скица на имота, виза за проучване и проектиране, план за застрояване, разрешение за строеж, таблици за ценообразуване, идеен проект за изграждане на хотелски комплекс; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози и метод за определяне на право на строеж

Оценка по метода на пазарните аналози	3 136 700 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**3 097 700 лева (крайна оценка на УПИ IX – "за хотелски комплекс", от квартал 5 по регулационния план на с.Паничище, Община Сапарева баня, без правото на строеж)**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 1 548 850 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 54,30 EUR/кв.м. до 72,45 EUR/кв.м. или средно 62,62 EUR/кв.м.

Урегулиран поземлен имоти, находящи се в землището на гр. Сапарева баня, обл. Кюстендил, м. Коинчица (65365.24.635, 65365.24.632 и 65365.24.107) и м. Кузни бунар (30024)

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	23.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	23.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Урегулиран поземлен имоти, находящи се в землището на гр. Сапарева баня, обл. Кюстендил, м. Коинчица (65365.24.635, 65365.24.632 и 65365.24.107) и м. Кузни бунар (30024) с площ 18 286 кв. м. Правни документи - договор за покупко-продажба на недвижим имот, скица на имота, виза за проучване и проектиране, план за застрояване, разрешение за строеж, таблици за ценообразуване, идеен проект за изграждане на хотелски комплекс; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	1 274 538 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**1 274 538 лева (крайна оценка на** Урегулиран поземлен имоти, находящи се в землището на гр. Сапарева баня, обл. Кюстендил, м. Коинчица (65365.24.635, 65365.24.632 и 65365.24.107) и м. Кузни бунар (30024)**)**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 1 275 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти в м. Коинчица са в интервала от 34,03 EUR/кв.м. до 39,90 EUR/кв.м. или средно 37,46 EUR/кв.м. и в м. Кузни бунар в интервала от 18,86 EUR/кв.м. до 23,46 EUR/кв.м. или средно 22,15 EUR/кв.м.

Урегулирани поземлени имоти VIII-1975, 1976 от кв. 54 и III-1976, II-1975, 1972 и V-1978 от кв. 6, находящи се в гр. София, Район „Студентски”, местност „Малинова долина”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	29.01.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	29.01.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Урегулирани поземлени имоти VIII-1975, 1976 от кв. 54 и II-1972, 1976 от кв. 6 и V-1978 от кв. 6, находящи се в гр. София, Район „Студентски”, местност „Малинова долина” с обща площ от 8 667 кв. м. Правни документи - нотариален акт за продажба на недвижими имоти, скица на оценяваните имоти; Сравними оферти за продажба на недвижими имоти в района на оценяваните обекти.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози и метод за определяне на право на строеж
Оценка по метода на пазарните аналози	Урегулиран поземлен имот VIII-1975, 1976 от кв. 54– 2 333 184 лв. Урегулиран поземлен имот II-1972, 1976 от кв. 6 – 1 960 103 лв. Урегулиран поземлен имот V-1978 кв. 6 – 776 378 лв. Общо за недвижимите имоти: 5 069 666 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот; **Балансова стойност на правото на стоеж**	**5 069 666 лева;** **206 966 лева.**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 5 276 хил. лева

Недвижими имоти ПИ 67800.35.36, ПИ 67800.35.12, ПИ 67800.35.32, ПИ 67800.35.51, ПИ 67800.35.52, ПИ 67800.35.53, ПИ 67800.35.108, ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.139, находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” собственост на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	29.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	29.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	*Недвижими имоти, находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” собственост на* ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ****, а именно ПИ 67800.35.36, ПИ, ПИ 67800.35.12, ПИ 67800.35.32, ПИ 67800.35.51, ПИ 67800.35.52, ПИ 67800.35.53, ПИ 67800.35.108, ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.139 с обща площ 26407 кв. м.* Правни документи - нотариални актове за собственост, скици на имотите; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими

	имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	3 536 700 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**3 536 700 лева**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 2 830 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 76,60 EUR/кв.м. до 90 EUR/кв.м. или средно 84,40 EUR/кв.м.

Урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746 с площ от 18106 кв.м., находящ се в местността „Соколовец”, в землището на гр. Сандански

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	25.02.2016 г.
Дата, на която е извършена оценката	25.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746 с площ от 18106 кв.м., находящ се в местността „Соколовец”, в землището на гр. Сандански; Правни документи - нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, скица издадена от Община Сандански; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози и метод за определяне на правото на строеж
Оценка по метода на пазарните аналози	574 940 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**576 354 лева**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 567 354 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 15,54 EUR/кв.м. до 16,60 EUR/кв.м. или средно 16,23 EUR/кв.м.

Поземлени имоти, находящи се в гр. София, Район „Панчарево”, землището на с. Герман, м. „Грамадето” и м. „Бунаро”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	29.02.2016 г.

Дата, на която е извършена оценката	29.02.2016 г.
Необходими за целите на оценката данни	Земя гр. София. с. Герман (шестнадесет поземлени имота в местностите Бунаро/Гюбело и Грамадето/Гьоло) общо 53 202 кв.м Правни документи - нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, скици на имотите. Сравними оферти за продажба на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	2 971 110 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	**2 971 110 лева;**
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2015г.	Балансова стойност: 6 562 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 22,8 EUR/кв.м. до 35,9 EUR/кв.м. или средно 33,69 EUR/кв.м.

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

таблица 84

Към 31.12.2013 г.

Наеми	**Приходи 31.12.2013**	**Вземания 31.12.2013г.**	**Неплатени към 31.12.2013г.**	**Отн.Дял**
Търговски комплекс Санта Марина I етап	**383 180**	459 816		0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	**155 296**	186 355		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	**186 232**	223 478		0%
Хотел Черноморец	**258 746**	310 496	39 749	13%
БТК	**10 539**	12 647		0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	**61 492**	73 790	18 037	24%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	**14 500**	17 400	17 400	100%
Общо наеми	**1 069 985**	**1 283 982**	**75 187**	**6%**
Управление Хотел гр.Банско	1 424 730	1 709 676	528 042	31%
Управление на ап. ВС Санта Марина Созопол	44 989	53 987		0%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	87 408	104 890	17 702	17%

Общо доходи от управление	**1 557 127**	**1 868 553**	**545 744**	**29%**
Общо	**2 627 113**	**3 152 535**	**620 931**	**20%**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 85

Към 31.12.2014 г.

Наеми	**Приходи 31.12.2014**	**Вземания 31.12.2014г.**	**Неплатени към 31.12.2014г**	**Отн.Дял**
Търговски комплекс Санта Марина I етап	**383 179**	459 815	93 360	20%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	**156 580**	187 896		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	**176 232**	211 478		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	**332 671**	399 205		0%
Хотел Черноморец	**258 746**	310 496	77 624	25%
БТК	**8 430**	10 115		0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	**11 250**	13 500		0%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	**6 000**	7 200	7 200	100%
Други	**68 021**	81 625	2 356	3%
Общо наеми	**1 401 109**	**1 681 331**	**180 540**	**11%**
Управление Хотел гр.Банско	204 858	245 830	216 881	88%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	53 554	64 264	12 392	19%
Общо доходи от управление	**258 412**	**310 094**	**229 273**	**74%**
Общо	**1 659 521**	**1 991 425**	**409 813**	**21%**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 86

Към 30.06.2015 г.

Наеми	**Приходи 2015**	**Вземания**	**Неплатени**	**Отн.Дял**
Търговски комплекс Санта Марина I етап	**233 333**	280 000		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	**8 500**	10 200		0%
Хотел Черноморец	**129 373**	155 248	129 370	83%
БТК	**4 156**	4 987		0%
Други	**4 184**	5 021	155	3%
Общо наеми	**379 546**	**455 455**	**129 525**	**28%**
Управление Хотел гр.Банско	893 266	1 071 919	389 457	36%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	27 973	33 567	-	0%
Общо доходи от управление	**921 239**	**1 105 487**	**389 457**	**35%**
Общо	**1 300 785**	**1 560 942**	**518 982**	**33%**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

таблица 87

Към 30.06.2016 г.

Наеми	Приходи 2016	Вземания	Неплатени	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	**104 167**	125 000		0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	**-**	-		
Търговски комплекс Санта Марина III етап	**6 000**	7 200		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	**332 671**	399 205	399 205	100%
Хотел Черноморец	**129 373**	155 248	129 373	83%
БТК	**4 156**	4 987		0%
Други	**27 794**	33 353	644	2%
Общо наеми	**604 161**	**724 993**	**529 222**	**73%**
Управление Хотел гр.Банско	897 868	1 077 442	196 152	18%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	22 314	26 777	26 777	100%
Общо доходи от управление	**920 182**	**1 104 218**	**222 929**	**20%**
Общо	**1 524 343**	**1 829 211**	**752 151**	**41%**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

таблица 88

Към 15.09.2016 г.

Наеми	Приходи към 15.09.2016г.	Вземания 15.09.2016г.	Неплатени към 15.09.2016г.	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	328 180	393 816		0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 579	187 895	104 839	56%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	164 216	197 059		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	332 671	399 205	332 205	83%
Хотел Черноморец	172 497	206 996	188 992	91%
БТК	6 233	7 480		0%
Други	28 681	34 417	1 065	3%
Общо наеми	1 189 057	1 426 869	627 101	44%
Управление Хотел гр.Банско	1 040 872	1 249 046	161 605	13%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	22 314	26 777		0%
Общо доходи от управление	1 063 186	1 275 823	161 605	13%
Общо	2 252 243	2 702 692	788 706	29%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

30.ДАННИ ЗА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР.

Наименование:	***ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД***
Седалище и адрес на управление:	гр.София, община Възраждане, ул. “Света София” № 5
Телефон:	+359 2 8113753
Интернет страница (web-site):	www.ubb.bg
e-mail:	Balova_e@ubb.bg Ева Балова
ЕИК:	000694959

Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър:

„Обединена българска банка” АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 31848 от 09.12.1992 г., вписана в Регистъра на търговските дружества под № 376, т.8, р.II, стр.105. Пререгистрирана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 20.05.2008 г.

„Обединена българска банка” АД притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

Разрешение за извършване на дейност като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка депозитар: Решение на Държавната комисия по ценни книжа Р-05/157 от 30.05.1997 г.

„Обединена българска банка” АД е включена в списъка на банките, които могат да бъдат банка депозитар, по чл. 35, ал. 1 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

Към датата на настоящия Проспект не е извършвана замяна на банката депозитар.

Съществени условия на договора за депозитарни услуги и условия за прекратяване:

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

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

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

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

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

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

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

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

- да води и отчита отделно паричните средства на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** от собствените й активи и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог;

- да не допуска разходването на паричните средства за цели и по начин, противоречащи на предмета на договора, изисквания на действащото законодателство и на Устава на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***;

- да извършва в рамките на обичайните срокове плащания и преводи по нареждане на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, от негово име за негова сметка.

- да приема за съхранение ценните книжа на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** съгласно нормативните изисквания, утвърдените процедури на съответната депозитарна институция и своите общи условия.

- да съхранява и отчита по сметки отделно приетите ценни книжа на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** от собствените си активи, както и от останалите ценни книжа, приети от нея за съхранение.

- да съхранява и отчита притежаваните от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** безналични ценни книжа, като извършва вписвания в регистъра на “Централен депозитар” АД към подсметката на банката-депозитар, в съответствие със ЗППЦК, ЗДСИЦ и Правилника на Централен депозитар АД;

- да води и отчита по регистър безналични държавни ценни книжа, придобити от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, в съответствие с Наредба № 5 за условията и реда за придобиване, изплащане и търговия с държавни ценни книжа на БНБ и МФ;

- да приема и съхранява удостоверителните документи за издаването, регистрирането и разпореждането с безналичните ценни книжа, издава удостоверителни документи за приетите съгласно т.1 безналични ценни книжа;

- да извършва операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по сметките му за парични средства и ценни книжа само по изричното писмено нареждане на „***ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на „***ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и изискванията установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

- да осъществява необходимите счетоводни записи при извършване на операциите по сметките с паричните средства и ценните книжа на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

- да извършва задълженията си с грижата на добър стопанин и своевременно уведомява „***ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в случаите, когато има опасност за увреждане на интересите му или за сигурността на прехвърлянето или обслужването на притежаваните от него ценни книжа.

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

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

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ,* **двумесечно от страна на „Обединена Българска Банка” АД. Предизвестието сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство.**

Към момента на изготвянето на този Проспект, банката-депозитар на „***ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не е била заменяна.

31. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА .

31.1. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ” АД.

31.1.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код.

Наименование:	***„ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ” АД***
Седалище и адрес на управление:	гр. София, р-н “Лозенец”, бул. “Черни връх”№51Б
Номер и партида на вписване в търговския регистър:	Вписано в търговския регистър при СГС по фирмено дело №18066/1993 г., парт. № 10 507, том149, стр. 26, Пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията
ЕИК:	831372469

31.1.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.

„ФеърПлей Интернешънъл” АД е изцяло частна българска компания със седалище в град София, която вече 20 години развива дейност в следните направления:

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

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

31.1.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Дата на договора: 22.05.2007 г.

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

Срок на договора: 7 (седем) години, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за нов седемгодишен период (Никоя от страните не се е възползвала от тази възможност в срок до 05.07.2014г.). Понастоящем срокът на договора изтича на **05.07.2021г.**

Предмет на договора:

„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ възлага на обслужващото дружество, следните три типа дейности:

1.консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

2. водене на деловодна отчетност и кореспонденция;

3. обслужване, поддръжка и управление на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения;

Задължения на обслужващото дружество:

1. извършва консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на ***„ФеърПлей*** Пропъртис”АДСИЦ, както следва:

- изготвя проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти, както и изготвя мотивирани предложения за покупка на недвижими имоти;

- проучва състоянието на недвижимите имоти, които ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ*** притежава или се готви да придобие, вкл. с оглед начина им на управление и/или разпореждане;

- изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели при условия предвидени в Договора за обслужване;

- извършва други консултации и анализи поискани от ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

2. води деловодната отчетност на първичните счетоводни документи и кореспонденция на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***, както следва:

- подпомага оперативната счетоводна отчетност /събиране, класифициране на първични счетоводни документи и предаването им на „Камен Каменов” ЕООД/ и съдействува на трети страни за периодичната отчетност на „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ (тримесечни, годишни отчети и др.)

- ревизира счетоводната политика на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ*** и я поддържа актуална;

- представя справки и отчети в съответните ведомства с изключение на счетоводни такива;

- консултира за действуващата нормативна уредба.

3. обслужва, поддържа и управлява недвижими имоти на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***, извършва строежи и подобрения;

- контролира състоянието на недвижимите имоти;

- намира потенциални купувачи и наематели;

- подготвя недвижими имоти за продажба или отдаване под наем;

- контролира изпълнението на сключените договори за наем;

- заплаща всички данъци, такси, консумативни разходи от името и за сметка на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

- предлага оптимални застрахователни продукти за имотите на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

- извършва всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите;

- извършва строежи и подобрения като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности.

Отчетност и уведомяване:

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

1. Уведомява своевременно или незабавно, за:

- за невъзможност да спази срок;

- за необходимостта от промяна на даден параметър от поръчка на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

- когато счита, че е необходимо ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ*** да даде поръчка за проучване и/или анализ с оглед защита на интересите на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

- за повреди или посегателства върху недвижими имоти на ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***.

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

3. Изготвя отчети, както следва:

- 3 (три) месечни отчети за извършеното във връзка с поддръжката и управлението на недвижими имоти, представяни до 15 (петнадесето) число на месеца следващ тримесечието, със следното съдържание:

- описание на извършените действия по обслужване на недвижими имоти (вкл. строежи);

- общ размер на приходи и разходи и за всеки имот поотделно;

- проведените преговори със съществуващи или потенциални купувачи/наематели;

- мерки за отстраняване неизпълнение на наематели и резултати;

- констатации относно посегателства и повреди върху недвижими имоти;

- друга информация по преценка на обслужващото дружество или поискана от ***„ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ***;

- отчет при поискване се представя в срок от 10 (десет) работни дни.

Възнаграждение на обслужващото дружество:

- годишно възнаграждение – 3% от размера на регистрирания капитал при размер на капитала до 70 000 000 (седемдесет милиона) и 2% за размер по висок от посочения;

- заплаща се ежемесечно в размер на 1/12 част от годишния размер.

- допълнително възнаграждение за резултат – 15% от печалбата за съответната година

Условия за прекратяване:

Договорът за обслужване се прекратява:

- с изтичане на срока;

- взаимно съгласие;

- предизвестие за разваляне при посочени в договора условия.

Договорът се сключва за срок от 7 (седем) години, считано от деня на влизането му в сила. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за нов седемгодишен период.

Договорът се прекратява:

а) с изтичане на срока по и при условието на горния текст;

б) по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;

в) с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:

- насрещната страна не е изпълнила виновно някое от съществените си задължения по договора; и

- това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението й до насрещната страна за неизпълнението.

31.2.Счетоводно обслужване.

31.2.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в Търговския регистър, единен идентификационен код.

Наименование	**„КАМЕН КАМЕНОВ” ЕООД**
Седалище и адрес на управление	гр. София, р-н “Средец”, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28;

Номер и партида на вписване в търговския регистър	Вписано в търговския регистър при СГС по фирмено дело № 17698/1994г., парт. № 19530, том 241, стр. 54. Пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията.
Код по БУЛСТАТ	831579400
Данъчен номер	2221077531

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

31.2.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.

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

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

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

Някои от тези услуги включват следното:

- Предварително проучване на счетоводните документи на фирмите и предимството на счетоводната система, която се използва понастоящем от гледна точка на информационните нужди на фирмения мениджмънт и изискванията за данъчен контрол в страната.

- Първоначално оценяване и проучване на счетоводната информация за минали отчетни периоди с цел интегриране в автоматичната счетоводна система и приспособяването й към конкретните нужди на потребителя.

- Организиране на счетоводния цикъл на фирмите, който започва от последния отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти

- Въвеждане и осчетоводяване на данните от първичните счетоводни документи в компютъризирана счетоводна система. Изготвяне на счетоводната документация.

- Изготвяне на периодични финансови отчети (тримесечни и годишни отчети със съответните им приложения), данъчни декларации и справки-декларации за ДДС, статистически форми, изготвяне на годишните статистически отчети, както и отговор на текущите въпроси относно счетоводните данни.

- Представляване на фирми пред данъчните власти, както и представляване на клиенти пред официалните данъчни и финансови институции. В случай на финансови и данъчни ревизии, дружеството може да поема задължение за техническото им обслужване, както и да предлага експертни становища свързани с воденето на счетоводната документация.

- Провеждане на текущите финансови, данъчни и счетоводни консултации. Обхватът на консултантските услуги и специализираното сътрудничество е описан по-долу (но не се ограничава само с тях) :

  - ✓ Провеждане на методологически инструкции, наблюдаване на създадените от клиента оперативни икономически дейности, консултации относно правилното съставяне на счетоводната документация съгласно изискванията на Закона за счетоводството, Националните и Международните счетоводни стандарти.

- ✓ Провеждане на консултации и помощ при преструктурирането на дейностите свързани с промените в данъчното и счетоводното законодателство в страната.
- ✓ Участва в изграждането на подходящата икономическа и финансова политика на компаниите-клиенти. Осъществява други финансови и данъчни консултации извън обсега на счетоводството на фирмата; разработване на концепции, анализи и решения на конкретни проблеми, свързани с дейността на клиента.
- ✓ Взема участие в срещи, преговори и други контакти на клиентите с трети страни, относно икономическите, финансовите и счетоводните интереси.
- ✓ Осигурява специализиран одит
- ✓ Изготвя неодитирани финансови отчети съгласно Международните счетоводни стандарти и изискванията на счетоводното законодателство приложимо в ЕС и/или в САЩ.
- ✓ Изготвя периодични отчети на английски език (отчетите, които не се включват в пълния пакет документи за всеки месец).
- ✓ Разработва приложими изследвания, профили на фирми и т.н.
- ✓ Съдейства за развитието на всякакви търговски, финансови и инвестиционни проекти относно дейностите на клиента.

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

- Българска стопанска камара
- „Интерсервиз Узунови” АД – с предмет на дейност търговия с електрически съоръжения и обзавеждане
- „Феър Плей Интернешънъл” АД – с предмет на дейност строителство и управление на хотели
- „Графити ББДО” АД – специализирана в областта на рекламата
- „Билборд” АД
- East Freight Ltd – международен превоз на стоки
- „Полимета” ООД – износ на металорежещи машини.

31.2.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

Задължения на обслужващото дружество:

По силата на сключения договор между ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и „Камен Каменов” ЕООД, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** възлага, а „Камен Каменов” ЕООД приема да води и съхранява счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, включително да изготвя финансовите отчети и друга информация и уведомления, подавани до КФН, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, Централния депозитар, данъчните органи, Националния статистически институт и др. в предвидените от нормативните актове случаи, както и да изпълнява всички задължения, които възникват за ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** във връзка с това.

„Камен Каменов” ЕООД се задължава:

1. да води счетоводството и другата отчетност и кореспонденцията на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, като осигурява квалифицирани кадри за извършването на тази дейност, както и необходимите материални условия за това, включително техника, компютърни програми, консумативи, подходящи помещения за съхраняването на документацията и архива на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***;

2. да изготвя тримесечните и годишните финансови отчети на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети и да осигурява проверка на годишния финансов отчет на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и заверка от регистриран одитор;

3. да представлява ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** пред всички държавни органи, държавната администрация, органите на местното самоуправление и власт, институции, организации, юридически и физически лица във връзка с дейностите, предмет на този договор.

4. да информира ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** за всички предприемани от него фактически и правни действия във връзка с изпълнението на договора за счетоводно обслужване.

5. да дава писмен отчет на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** веднъж месечно, до 20-то число на месеца за финансовото състояние на дружеството, в това число отчети, баланси и други счетоводни документи и форми. „Камен Каменов” ЕООД се задължава да изпраща писмения отчет и на банката депозитар на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, както и да и предостави другата изискуема съгласно нормативните актове информация. „Камен Каменов” ЕООД се задължава за съхранява отчетите и другите документи, свързани с тях, в срок от 5 (пет) години;

6. да предоставя на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** цялата налична при него информация във връзка с обслужването на дейността на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, предмет на сключения договор, при писмено поискване от страна на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

7. да спазва конфиденциалност относно търговските тайни на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, станали му известни в хода на изпълнението на договора. За целта управителите на Обслужващото дружество подписват декларации за конфиденциалност и предприемат мерки да осигурят спазването на конфиденциалност от страна на персонала на Обслужващото дружество относно търговските тайни на на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, станали им известни в хода на работата им. Служителите на Обслужващото дружество и всичкш други лица, работещи по договор за Обслужващото дружество, ангажирани със счетоводното обслужване на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** подписват декларация, че не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица, факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

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

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

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

Възнаграждение на обслужващото дружество:

За извършваните от него услуги, Обслужващото дружество има право да получи възнаграждение за извършваната от него по настоящия договор дейност в размер на 1500 (хиляда и петстотин) лв. месечно.

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

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

- За всички печатни услуги, свързани с разпространяването на информация за ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, включително извършване на уведомления;

- За всички публикации и съобщения в медиите;

- За проверка и заверка на финансовите отчети от регистриран одитор.

Условия за прекратяване:

Договорните отношения се прекратяват:

- по взаимно съгласие на страните;

- при откриване на производство за несъстоятелност за една от страните;

- при вземане на решение за прекратяване на една от страните като юридическо лиие, включително без ликвидация в резултат на преобразуване;
- с отнемането на разрешението за извършване на дейност на АДСИЦ;
- с писмено тримесечно предизвестие;
- при разваляне на договора поради виновно неизпълнение на задълженията по него;
- при налагане на ограничения на дейността на АДСИЦ, съответно на дейността на Обслужващото дружество, които правят невъзможно изпълнението на настоящия договор.

32. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Оценители на недвижимите имоти за предходните 3 години

Наименование	***„ЯВЛЕНА ИМПАКТ" ООД***
Седалище и адрес на управление	гр. София 1000, ул. "Граф Игнатиев", № 9, ет.1
Адрес за кореспонденция	гр. София, гр. София, ул. Врабча 15 Б
Номер и партида на вписване в търговския регистър	„Явлена Импакт" ООД е учредено през 2002 г., като дружество с ограничена отговорност и е вписано с решение № 1 по ф. д. № 8899 по описа на Софийски градски съд за същата година.
ЕИК	130983568

Дружеството **"Явлена Импакт" ООД** е създадено през 2002 година в резултат на дългогодишната съвместна работа на екипите на Агенция за недвижими имоти „Явлена" и Консултантско дружество „Импакт".

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

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

Предлаганите услуги от "Явлена Импакт" ООД са:

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

"Явлена Импакт" ООД има възможност постоянно да приема и изпълнява обикновени и спешни поръчки за оценки на територията на цялата страна. Регионалните структури на дружеството и

установените трайни контакти с други партньорски агенции позволяват да извършва оценки за кратки срокове с необходимото качество.

33.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

33.1.Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството.

Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на Дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6.5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.

В случай че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите за управление на Дружеството за годината на продажбата могат да надхвърлят общото ограничение от 6.5 на сто от стойността на активите по баланса, но с не повече от 15 (петнадесет) на сто от печалбата от продажбата на недвижимия имот, изчислена като разликата между продажната цена и историческата стойност на придобиване на недвижимия имот.

33.2.Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващите дружества.

Съгласно Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, приета от Общото събрание на акционерите на 30.06.2014г. месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително променливо възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството. Общото събрание определя конкретния размер на това възнаграждение при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава на Дружеството.

Размерът на постоянното възнаграждение следва да отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Подробни данни за методите на определяне на възнагражденията на обслужващите дружества се съдържа в т. 31 от настоящия документ.

34. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 1.00 /един/ лв. за акция, като срещу един варант може да бъде записана една акция от бъдещото увеличението на капитала.

Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е 5 /пет/ години, считано от регистрацията на емисията варанти в „Централен депозитар” АД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варанти се прекратяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варанти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

Целта на настоящата емисия варанти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варанти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на ***„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ*** до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5 годишен период. Междувременно варантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции.

34.1. Описание на вида и класа.

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от техния Емитент ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** деривативни финансови инструменти - варанти.

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги - базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите - ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите дават право на притежателя да запише акциите от бъдещо увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, което следва да бъде извършено, при настъпване на определени предпоставки, подробно описани в настоящия проспект.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни.

Общият размер на предлаганата емисия е до 232 017 800 /двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин/ броя варанти.

Всички варанти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варанти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар” АД.

34.2. Законодателство.

Настоящата емисия варанти се издава от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, по отношение на търговията с варантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции - базов актив на тази емисия:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).
- Закон за Комисията за финансов надзор (ЗКФН).
- Наредба № 22 от 29.07.2005г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.
- Наредба № 2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.
- Регламент (ЕО) №809/2004 на Европейската Комисия (ЕК) за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами. Регламент (ЕО) №809/2004 на ЕК има пряко действие на територията на Република България.

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варанти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- Закон за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ).
- Закон за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП).
- Закон за Комисията за финансов надзор(ЗКФН).
- Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- Наредба №8 за Централния депозитар на ценни книжа.

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варанти на „Българска фондова борса - София” АД се съдържат и в Правилника за дейността на „Българска фондова борса - София” АД и Правилника на „Централен депозитар” АД.

34.3. Форма.

Предлаганите варанти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в „Централен депозитар” АД.

Издаването и разпореждането с варантите имат действие след регистрацията им в „Централен депозитар” АД.

Седалището и адресът на управление на „Централен депозитар” АД са: България, гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4, телефони за контакт: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 254 - за връзка с отдел „Регистри” и +359 2 939 1992 и +359 2 4001 253 - за връзка с отдел „Сетълмент”.

34.4. Валута.

Валутата на настоящата емисия варанти е в български лева (BGN).

34.5. Права.

Всеки варант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.

Притежателите на варанти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в

този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 1.00 /един/ лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в „Централен депозитар” АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по варантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

По искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% (6 960 534 броя варанти в случай, че няма неупражнени варанти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти. Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Стандарт” и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса - София” АД, едновременно с публикуването на поканата в посочените ежедневници. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар” АД, като притежатели на варанти, 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, **ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти**. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по- рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по варантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на варантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, както и

становище дали варантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по предложението за вземане на решение за упражняването на варантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като **в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.**

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, и публикува в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

б) Решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варантите от настоящата емисия.

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по варантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се представя в КФН, „Българска фондова борса - София” АД и „Централен депозитар” АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на СД на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по варантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения начален срок за упражняване на варантите, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, в съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на варантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение в Търговския регистър, публикува го в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по варантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Стандарт”, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени варантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 15 работни дни, в който могат да бъдат упражнени варантите, считано от началната дата за упражняване на правата по варантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на

варанти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на варантите е не по-кратък от 15 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варанти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Стандарт” и публикуването на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят **изрично изявление за упражняване на варантите** като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството - Емитент и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани варантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.
Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар” АД блокира съответния брой варанти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно б. „б”, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка **НЕ МОГАТ** да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Съгласно изискването на чл. 40, ал. 1 от Наредба № 38, при подаване на заявка за записване на акции, притежателите на варанти следва да представят доказателства пред инвестиционния посредник, че са заплатили емисионната стойност на записваните акции.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при

упражняването на варантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар” АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар” АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането й за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия акциите от увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса - София” АД. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** - поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38.

Правата по варантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване.

Подробна информация относно реда за упражняване на варантите е представена в т.35 по- долу.

Право на един глас в събранието на притежателите на варанти.

а) Компетентност.

Събранието на притежателите на варанти може да взема решения за упражняване на правата по варантите, което е обвързващо за СД на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

Събранието на притежателите на варанти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варанти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

б) Свикване.

По искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% (6 960 534 броя варанти в случай, че няма неупражнени варанти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти. Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Стандарт” и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса - София” АД, едновременно с публикуването на поканата в посочените ежедневници. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД.

в) Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар” АД като притежатели на варанти **7 дни** преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, **ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти**. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по варантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на варантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, както и становище дали варантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по предложението за вземане на решение за упражняването на варантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Протоколът се подписва от директора за връзка с инвеститорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива. Към протокола се прилага списък на присъстващите или представени на събранието притежатели на варанти с посочване на броя на притежаваните или представлявани варанти, в който притежателите на варанти и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от директора за връзка с инвеститорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщение за предстоящото увеличение на капитала в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, и публикува в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

В случай че притежателят на варанта упражни правото си по него до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Ако титулярът на варанта е бил акционер в ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права - имуществени и неимуществени:

Имуществени права на акционера:

1. Право на дивидент.

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки - приет от Общото събрание на акционерите одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд Резервен. дружеството със специална цел, каквото е Емитента, разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет годишен финансов отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд Резервен и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.
- не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд Резервен и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд Резервен и другите фондове на Дружеството.
- недопустимо е авансово изплащане на дивидент преди приемане на годишния финансов отчет.
- най-малко 1/10 част от печалбата на акционерното Дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд Резервен достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството.
- правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност.

2. Право на ликвидационен дял.

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Неимуществени права на акционера:

Управителни права

1. Право на глас.

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционери най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избиран в управителните органи на Дружеството.

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството.

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ).

- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ).

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите - чл. 249 ТЗ.

3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството).

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.

- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Допълнителни права на акционера.

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването.

Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

2. Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

34.6. Решения, оторизации и одобрения.

На извънредно общо събрание, проведено на 18.08.2016 г., акционерите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, приеха решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варанти, с общ брой до 232 017 800 като всеки 1 (един) варант дава правото на притежателя си да запише една акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 1.00 лев. Срокът, до изтичането на който ще могат да се упражнят варантите, е 5 години.

На същото заседание ОСА е овластило Съвета на директорите да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужи издаването на емисията. Въз основа на овластяването Съветът на директорите е сключил договор с ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, ЕИК121712048, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Черни връх № 51 Б.

С решение на СД от 25.08.2016г. е приет настоящия Проспект за публично предлагане на варанти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Издаването на акции при упражняването на варантите ще подлежи на отделно/и решение/я на Съвета на директорите на Дружеството при условията и по реда, описани в *т. 36* по-долу.

34.7. Очаквана дата на емисията.

Настоящата емисия варанти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варанти в „Централен депозитар” АД – октомври-ноември 2016г.

34.8. Прехвърляемост на варантите, огроничения върху свободната прехвърляемост.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „Българска фондова борса - София” АД и Правилника на „Централен депозитар” АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варанти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане”) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по- късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варанти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варанти на дружеството на регулиран пазар, както и с акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на „Българска фондова борса - София” АД чрез

лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат варанти на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба №38, инвестиционните посредници имат задължението да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници да декларират дали:

- притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент.
- финансовите инструменти - предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в ЦД, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.
- сделката - предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи.
- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, Наредба № 38 и Правилника на „Българска фондова борса - София” АД.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на инвестиционен посредник - регистрационен агент към ЦД.

34.9. Субординираност.

Предлаганите варанти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титуляра си същите права като правата по варантите.

Уставът на Емитента, решението на ОСА на Емитента за издаването на варантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

34.10. Базисен инструмент.

Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент - бъдеща емисия, обикновени, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, с емисионна стойност 1.00 лв. за акция. Всеки 1 (един) варант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия акции е до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) броя обикновени акции.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, може да се получи от данните за търговията със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска фондова борса - София” АД. Към настоящия момент емисията се търгува на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, борсов код 6F3 и с ISIN код на емисията е BG1100042057.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции - базов инструмент на предлаганите варанти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

34.11. Данъчно облагане.

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД на настоящата емисия варанти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варанти могат да донесат доход за титуляра си под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите - базов актив на предлаганите варанти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденти или изплатени ликвидационни дялове.

Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава.

34.11.1. Данъци върху доходите на притежателите на варанти.

а) Местни физически лица.

Доходите на притежателите на варанти - местни физически лица се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 ЗДДФЛ е лице: 1) което има постоянен адрес в

България или 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12- месечен период, или 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България.

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на варантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативноустановени срокове лицето - получател на дохода, следва да го декларира.

Следва да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ. В цитирания текст от допълнителните разпоредби обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варанти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варанти от настоящата емисия на регулиран пазар.

б) Местни юридически лица.

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варанти - местни юридически лица е регламентирано в Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО). Доходите, реализирани при продажба на варантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варанта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Следва да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 44 ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти. От определението за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени варантите и другите деривативни финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично Дружество, които са включени в обхвата на § 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варанти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване приходите на фондовете за допълнително задължително и допълнително доброволно пенсионно осигуряване (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варанти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партиди на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се облагат с корпоративен данък.

в) Чуждестранни физически лица.

Доходите от положителните разлики при продажба на варанти, реализирани от инвеститори - чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варанти се удържа, внася и декларира от самото лице - получател на дохода, без ангажимент на Емитента.

Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

г) Чуждестранни юридически лица.

Доходите от положителни разлики от продажба на варанти, реализирани от инвеститори -

чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на варантите се удържа, внася и декларира от самото лице - получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

Следва да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО. В определението, което се съдържа в цитирания текст от допълнителните разпоредби, обаче, не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варанти и други деривативни финансови инструменти (с изключение на права), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти. Предвид изложеното разпоредбата на чл. 196 от ЗКПО не намира приложение по отношение доходите от разпореждане с варанти от настоящата емисия.

34.11.2.Данъци върху доходите на притежателите на акции - базов актив на предлаганите варанти.

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденти или изплатени ликвидационни дялове.

Данъчно облагане на капиталовата печалба

а) Местни юридически лица.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а” от допълнителните разпоредби на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, не се облагат с корпоративен данък.

Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане.

Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

б) Чуждестранни юридически лица.

Съгласно чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква а от допълнителните разпоредби на ЗКПО Разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите от сделки с акциите - предмет на настоящото предлагане, сключени на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, не се облагат с данък при източника.

в) Местни физически лица.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби; Съгласно § 1, т. 11, буква а от допълнителните разпоредби на същия закон Разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на

финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ - София” АД.

Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10 %.

г) Чуждестранни физически лица.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени) изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице - получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

Данъчно облагане на доходи от дивиденти и ликвидационни дялове.

а) Местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденти от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденти, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденти или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденти, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденти и изплатени ликвидационни дялове по акциите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

б) Чуждестранни юридически лица:

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденти в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен.

Следователно, доходите от дивиденти, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденти или ликвидационни дялове - в случая ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденти и изплатени ликвидационни дялове по акциите - предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

в) Местни и чуждестранни физическите лица.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденти и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденти се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент.

Окончателният данък за доходите от дивиденти под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи.

Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството)кооперацията.

Доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите - платец на дохода.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденти и изплатени ликвидационни дялове по акциите - предмет на настоящото предлагане ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденти от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено

искането.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеца на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава. В този случай, когато общият размер на реализираните доходи надвиши 500,000 лв. в рамките на данъчната година, основанията за прилагане на СИДДО по отношение на общия размер на доходите се удостоверяват по реда посочен по-горе.

Правен режим относно вноса и износа на капитали.

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба №Н-1 от 01.02.2012г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

Митническите органи допускат пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна след представяне от лицата на удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на публични задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица или по реда на чл. 194 и 195 от Закона за корпоративното подоходно облагане, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане със съответната държава.

35. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.

При издаване на варанти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу 1 (една) притежавана акция от акционерите на Емитента се издава 1 (едно) право, като срещу всяко 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 7 (седем) варанта от настоящата емисия, на емисионна стойност за един варант от 0.001 лева. Броят записани варанти от акционери или трети лица трябва да е кратен на 7 (седем).

Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 7 (седем) варанта от настоящата емисия, и най-много такъв брой варанти, равен на броя притежавани от него права, умножен по 7 (седем).

При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варанти.

Срещу всеки 1 (един) записан варант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента, притежателите на варанти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 1.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента.

35.1. Размер на емисията.

Общият брой на предлаганите варанти е до 232 017 800 (двеста тридесет и два милиона седемнадесет хиляди и осемстотин) броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най- малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варанти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варанти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

35.2. Срок на падежа на емисията.

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 години (пет календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в „Централен депозитар" АД.

35.3. Различни права на глас.

Всички варанти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

35.4. Сетълмент.

Емисионната стойност на записаните варанти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, записващи варанти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варанти най-късно до изтичане на срока за записване на варантите.

Сумите по набирателната сметка **НЕ МОГАТ** да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в „Централен депозитар" АД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар" АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли" и в-к „Стандарт" покана до лицата, записали варанти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варанти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар" АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар" АД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, „Централен депозитар" АД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варанти по техни лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на притежателите на варанти или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Емитента, от определено от Съвета на директорите лице. Когато новоиздадените варанти се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варанта, по ред предвиден в Правилника на „Централен депозитар" АД.

35.5. Период на предлагането и процедура за кандидатстване.

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на варантите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на варантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** ще оповести съобщението в Търговския регистър, ще го публикува в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, на интернет страницата на Емитента и на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варанти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 календарни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса - София” АД, основен пазар, сегмент за права.

На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варанти от новата емисия на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варанти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варанти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.
Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варанти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варанти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варанти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса - София” АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варанти изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на варантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 16:00 часа при:
ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД,
гр.София 1407,
бул. „Черни връх” №51 Б.
тел. 02/ 81 99 142
електронна страница: http://www.focalpoint.bg
e-mail: office@focalpoint.bg

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

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на варантите могат да бъдат удължени еднократно от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** незабавно обявява в КФН, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

35.6. Ред за записване.

Записването на варанти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на варанти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.00 до 16.00 часа.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за

притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията инвестиционен посредник и от инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на варанти от настоящата емисия, информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

35.7. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено.

КФН, съответно Заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

„Българска фондова борса - София” АД, съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от заместник- председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и 6 от ЗППЦК, за да осигури спазването на законоустановените изисквания за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, КФН има право да спре публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени, съответно да забрани извършването на публично предлагане, ако има достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени или ще бъдат нарушени.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗСПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-

председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре търговията с определени финансови инструменти.

35.8. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми.

Броят на предлаганите варанти не подлежи на промяна.

Ако всички варанти от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** уведомява Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за регистрация на новата емисия варанти в „Централен депозитар” АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса - София” АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варанти, подписката се счита за успешно приключила.

Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варанти и за конкуренция между заявките.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варанти до минималния размер от 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варанти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД и заявява за оповестяване в търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт” покана до лицата, записали варанти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми.

Набраните суми се връщат на лицата, записали варанти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

35.9. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства.

Всяко лице може да запише най-малко 7 /седем/ варанта и най-много такъв брой варанти, който е равен на придобитите права, умножен по 7/седем/ .

35.10. Оттегляне на заявката за записване.

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варанти.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

35.11. Плащане и доставка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съвета на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно изискването на чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, които са заявили за записване варанти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варанти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варанти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варанти най- късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вносната бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варанти, неговия ЕГН, ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варанти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варанти.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК) и регистриране не емисията в „Централен депозитар” АД.

След успешното приключване на подписката, емисията варанти се регистрира в „Централен депозитар” АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар” АД акт за регистрацията на емисията.

Депозитарни разписки за новоиздадените варанти се издават от инвестиционния посредник, чрез който за записани новите варанти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

35.12. Обявяване на резултатите от предлагането.

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на варантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варанти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София” АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варанти; сумата, получена срещу записаните варанти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт” и на интернет адреса на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варанти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варанти. (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.).

35.13. Процедура за упражняване на правото, преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права.

Настоящите акционери на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** имат право да придобият с предимство на част от издаваните варанти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, собственици на права или закупили такива в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варанти. Всяко лице може да запише най-малко 7 /седем/ варанта и най-много такъв брой варанти, който е равен на придобитите права, умножен по 7.

Възможността за записване на повече от предложените варанти от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варанти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, варантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

35.14. Пласиране и допускане до търговия.

35.14.1. Категории инвеститори.

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори, определени в § 1 от ДР на ЗППЦК, както следва:

а) непрофесионални инвеститори - лице, което за своя сметка подлага на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежава необходимата квалификация или опит за това;

б) институционални инвеститори - банка, която не действа като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, договорен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа;

При записване на варантите от емисията предимство имат настоящите акционери на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варанти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3. от ДР на ЗППЦК.

35.14.2. Декларация от мажоритарния акционер.

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в Подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варанти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варанти.

35.14.3. Оповестяване на предварителното разпределение.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

35.14.4. Траншове на предлагането.

Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният инвестиционен посредник изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варанти, разпределени на всеки от тях.

35.14.5. Клаузата за връщане на получени вече суми по дивиденти.

Настоящото Предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденти.

35.14.6. Методът за разпределение по траншове, в случай на превишаване на подписката.

Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варанти (превишаване на подписката), поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на Подписката.

35.14.7. Преференциално третиране.

При записване на варантите от емисията предимство имат настоящите акционери на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варанти, която съответства на участието им в капитала на Емитента, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на варанти се извършва, като за целта притежателите на права подават Заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на Заявка за записване на варанти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38 за изискванията към

дейността на инвестиционните посредници. Всички заявки за записване на варанти се третират равнопоставено, независимо до кой инвестиционен посредник са подадени.

35.14.8. Минимум, заделен за целево разпределение на физически лица.

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер, варанти от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори.

35.14.9. Условия и дата на приключване на предлагането.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички предложени варанти, но са записани и платени най-малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варанти, Подписката се счита за успешно приключила и емисията се регистрира в „Централен депозитар” АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса - София” АД.

Подписката приключва след изтичане на срока за записване на варанти - 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на варанти изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на варантите се счита първият следващ работен ден.

Ако всички предлагани варанти бъдат записани и платени преди крайния срок на подписката ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** обявява прекратяването й, уведомява КФН в срок до 3 работни дни и предприема необходимите действия за регистриране на емисията в „Централен депозитар” АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса - София” АД.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ще уведоми КФН в срок до 3 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 варантите.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София” АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варанти; сумата, получена срещу записаните варанти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Стандарт” и на интернет адреса на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варанти до минималния размер от 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варанти, подписката ще приключи неуспешно.

В този случай ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт” покана до лицата, записали варанти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варанти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

35.14.10. Съставни Подписки.

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

35.14.11. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределението.

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на варантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варанти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** ще изпрати уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София” АД относно резултата от него,

съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Стандарт” и на интернет адреса на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.).

Новоемитираната емисия варианти се регистрира в „Централен депозитар” АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар” АД Акт за регистрацията на емисията, удостоверяващ общия брой на варантите след и данни за акционерите, придобили варианти.

Новоемитираните варианти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варианти, същите могат да получат Депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варианти, чрез инвестиционния посредник, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ще поиска вписване на варантите в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането им за търговия на Регулиран пазар.

След допускането до търговия, варантите ще се търгуват на Сегмент за структурирани продукти на „Българска фондова борса - София” АД. Всеки притежател на варанти може да подаде поръчка за продажба на варанти, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи варанти - поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

35.14.12. Записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe”.

Не се предвижда записване на варанти, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на Подписката.

35.15. Пласиране и поемане.

Упълномощен инвестиционен посредник, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варанти е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията. Варанти могат да бъдат записани при:
ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД,
гр.София 1407,
бул. „Черни връх” №51 Б.
тел. 02/ 81 99 142
електронна страница: http://www.focalpoint.bg
e-mail: office@focalpoint.bg

Настоящата емисия варанти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни инвестиционни посредници.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варанти, е „Централен депозитар” АД.

35.16. Допускане до търговия. Пазар.

След приключване на първичното публично предлагане на варантите, КФН вписва издадената

емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията варанти за търговия на „Българска фондова борса - София” АД. Емисията варанти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти" с нареждане /решение/ на Директора по търговия на „Българска фондова борса - София” АД. В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването й. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варанти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варанти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

35.17. Търговия на същия клас инструменти на емитента.

До настоящия момент Емитентът не е издавал ценни книжа, даващи същите права, като варантите от настоящата емисия. Към настоящия момент ценни книжа с емитент ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** от същия клас, като предлаганите с този Проспект варанти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варанти единствено на регулирания пазар, организиран от „БФБ - София” АД.

35.18. Ангажимент за предоставяне на ликвидност.

Към настоящия момент няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варанти.

35.19. Стабилизация.

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на Предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с Предлагането.

35.20. Други подписки или частни пласирания.

Към настоящия момент други финансови инструменти, с Емитент ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** (от същия клас, като предлаганите варанти или от друг клас) не се предлагат, чрез първично публично или частно предлагане.

Дружеството не планира в близко бъдеще първично публично или частно предлагане на финансови инструменти от същия клас, като предлаганите варанти или от друг клас. В случай, че бъде взето решение за подобно предлагане, ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** ще оповести решението, по нормативно установения ред.

Към настоящия момент съществуващата емисия обикновени акции, издадена от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се търгува на БФБ с ISIN код BG1100042057.

35.21. Продаващи държатели.

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

36. РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ / ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ /

Притежателите на варанти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 1.00 лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в „Централен депозитар” АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по варантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

По искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% (6 960 534 броя варанти в случай, че няма неупражнени варанти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти. Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Стандарт” и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса - София” АД, едновременно с публикуването на поканата в посочените ежедневници. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти. В случай че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***. Към поканата следва да се приложи справка за движението за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар” АД като притежатели на варанти 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, **ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти**. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по- рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представения на него капитал.

Решението за упражняване на правата по варантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на варантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД, както и становище дали варантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** по предложението за вземане на решение за упражняването на варантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщение за предстоящото увеличение на капитала в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, и публикува в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

б) Решение на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** за увеличаване на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варантите от настоящата емисия.

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по варантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се представя в КФН, Българска фондова борса - София АД и „Централен депозитар” АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на СД на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по варантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на варантите, Съветът на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, в съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на варантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение в Търговския регистър, публикува го в два централни ежедневника - в-к „Капитал Дейли” и в-к „Стандарт”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по варантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Стандарт”, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени варантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 15 работни дни, в който могат да бъдат упражнени

варантите, считано от началната дата за упражняване на правата по варантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варанти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на варантите е не по-кратък от 15 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варанти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Стандарт” и публикуването на интернет страницата на Емитента и на облужващия инвестиционен посредник.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на варантите като подаде заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството - Емитент и заплати емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани варантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар” АД блокира съответния брой варанти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка **НЕ МОГАТ** да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Съгласно изискването на чл. 40, ал. 1 от Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, при подаване на заявка за записване на акции, притежателите на варанти следва да представят доказателства пред инвестиционния посредник, че са заплатили емисионната стойност на записваните акции.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на варантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар” АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането й за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса - София” АД. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** - поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38.

Правата по варантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване.

37. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ.

37.1. Ценообразуване.

Параметрите на емисията варанти, в т.ч. емисионна стойност на един варант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 1.00 лв., са определени с решение на Общото събрание на акционерите на Емитента от 18.08.2016 г. на база предложение на Съвета на директорите на дружеството. Ценообразуването, което е послужило за определяне на посочените параменти е представено по-долу.

Варантите по своята същност много приличат на кол опциите. Разликата е, че издателят им е самият емитент на акциите на компанията, който издава нови акции при упражняването на варантите. Поради тази причина методите, които се използват за оценка на пазарната цена на варанти са същите както при кол опции. Един от най-разпространените подобни методи е така наречения Black-Scholes-Merton[1] (BSM). В тези случаи е важно да се модифицира стандартния метод за оценка на опции като се вземат предвид поне следните две особености[2]:

- Заплатената емисионна цена за придобиване на варанти, ако има такава, ще увеличи размера на собствения капитал на емитента и теоретично ще увеличи пазарната цена на неговите акции;
- Пазарната цена на варантите (равняваща се на премията при опциите) ще бъде функция на цената на тяхното упражняване (цената на записване на нови акции при упражняване на варантите) и текущата пазарна цена на акциите на емитента.

При оценката на варантите задължително се калкулира евентуалното разводняване на цената на акциите на емитента след упражняването на целия остатък от неупражнени варанти. Инвеститорите следва да имат предвид, че стандартната пазарна логика за вземане на решение за упражняване на варанти е в случаите, когато цената на упражняване (цената на записване на нови акции при упражняване на варантите) е по-ниска от пазарната цена на акциите, за които се отнасят варантите.

[1] F. Black and M. S. Scholes, ‘‘The pricing of options and corporateliabilities,’’ Journal of Political Economy 81 (May–June 1973):637–654.
[2] Съществуват много разработки в публичното пространство, свързани с оценка на варанти. Една от тях, която може да бъде полезна на инвеститорите и анализаторите е: D. Grant, PWC, „Valuing Warrants: Dilution and Down-Round Price Protection“, Business Valuation Review, 2014, American Society of Appraisers.

Следователно в повечето случаи упражняването на варанти води и до разводняване на цената на една акция на емитента.

Ценообразуване на емисионната цена на варантите и разводняване

Много често в практиката, когато варантите се издават в пакет в други ценни ценни книжа от емитента тяхната цена е 0.00. Българската практика и регулация към момента не позволяват емитирането на самостоятелни варанти без те да имат посочена емисионна цена. Тъй като пазарната цена на варантите е функция на емисионната цена на записване на нови акции при тяхното упражняване и на текущата пазарна цена, целта на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** е постигане на възможно най-ниска първоначална пазарна цена на варантите чрез емитирането им по най-близката до 0.00 лв. емисионна цена. Този подход приближава максимално цената на упражняване на варантите от 1.00 лв. за придобиване на 1 новоемитирана акция до текущата пазарна цена на акциите.

За определянето на емисионната цена на варантите е послужил и стандартно приетия метод, по който се определя дали е по-добре да се упражни варанта или да се купят акции директно от пазара от страна на инвеститорите, притежатели на варанти, а имено:

$$X < \frac{E_t + M.X}{N + M}$$

Където:

- Et , пазарната капитализация на фирмата в момента t;
- St, е пазарната стойност на една акция в момента t;
- N, е броя на акциите преди упражняването на варантите;
- M, е броя на варантите;
- X, цената на упражняване на варантите или емисионната цена на новите акции.

Съотношението:

$$\frac{E_t + M.X}{N + M}$$

определя теоретичната пазарна цена на една акция, в случай, че всички варанти бъдат упражнени. То в действителност показва и степента на разводняване на пазарната цена на една акция вследствие на упражняването на всички варанти.

Ценообразуване на цената на упражняване на варантите

Прилагайки описаната по-горе формула към датата на проспекта се стига до следните резултати и изводи:

$$\frac{22\,671\,454 + 232\,017\,800}{33\,145\,400 + 232\,017\,800}$$

$$1.000 > 0{,}9605$$

- Цената на упражняване на варант към датата на проспекта е по-висока от бъдещата пазарна цена на една акция при условие, че се упражнят всички варанти. Следователно към датата на

проспекта за инвеститорите е по-изгодно да си купят акции от вторичния пазар, от колкото да си купят варанти и да ги упражнят;

- Упражняването на всички варанти към датата на проспекта няма да доведе до разводняване на пазарната цена на една акция, а по-скоро до повишаване на нейната стойност.

От друга страна, ако се изчисли пазарната цена на един варант по метода описан по-горе при условие, че текущата пазарна цена на една акция на емитента е 0.684 лв., а цената на упражняване е 1.00 лв. ще се стигне до резултата, че цената на варантите към настоящия момент е 0.00 лв. Пазарната цена на варантите би следвало да стане >0.00лв. тогава, когато пазарната цена на една акция на ***„ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ*** стане по-голяма от 1.00лв. Тогава би се получило и разводняване на пазарната цена на една акция след упражняването на всички варанти.

За по голяма яснота по-долу са представени примерни изчисления на пазарна цена на варанти използвайки модифицирания за варанти BSM модел за кол опции при условията на текущата емисия и при допускането за две различни пазарни цени на акциите на дружеството съответно 0.684 лв. и 2.500 лв.[3] :

таблица 89

Enter the current stock price =	0.684	
Enter the strike price on the option =	1.000	
Enter the expiration of the option =	5	
Enter the standard deviation in stock prices =	30.00%	(volatility)
Enter the annualized dividend yield on stock =	0.00%	
Enter the treasury bond rate =	2.58%	
Enter the number of warrants (options) outstanding =	232,017,800	
Enter the number of shares outstanding =	33,145,400	

VALUING WARRANTS WHEN THERE IS DILUTION

Stock Price=	**0.684**	# Warrants issued=	232,017,800
Strike Price=	**1.000**	# Shares outstanding=	33,145,400
Adjusted S =	**0.085509942**	T.Bond rate=	**2.58%**
Adjusted K=	**1**	Variance=	**0.0900**
Expiration (in years) =	**5**	Annualized dividend yield=	**0.00%**
		Div. Adj. interest rate=	2.58%

d1 =	-3.138131535
N (d1) =	0.000850143
d2 =	-3.808951929
N (d2) =	6.97785E-05

Value of the call =	**0.000 лв.**	Теоретична пазарна цена за 1 бр. варант

[3] За изчислението е използван модел в EXCEL, разработен от Leonard N. Stern School of Business, New York University.

таблица 90

Enter the current stock price =	2,500	
Enter the strike price on the option =	1,000	
Enter the expiration of the option =	5	
Enter the standard deviation in stock prices =	30,00%	(volatility)
Enter the annualized dividend yield on stock =	0,00%	
Enter the treasury bond rate =	2,58%	
Enter the number of warrants (options) outstanding =	232 017 800	
Enter the number of shares outstanding =	33 145 400	

VALUING WARRANTS WHEN THERE IS DILUTION

Stock Price=	**2,500**	# Warrants issued=	232 017 800
Strike Price=	**1,000**	# Shares outstanding=	33 145 400
Adjusted S =	**0,321259867**	T.Bond rate=	**2,58%**
Adjusted K=	**1**	Variance=	**0,0900**
Expiration (in years) =	**5**	Annualized dividend yield=	**0,00%**
		Div. Adj. interest rate=	2,58%

d1 =	-1,164998765
N (d1) =	0,122009746
d2 =	-1,835819159
N (d2) =	0,033192203

Value of the call =	**0,010 лв.**	Теоретична пазарна цена за 1 бр. варант

Цената на упражняване на варантите представлява емисионната стойност на всяка една нова акция, която може да бъде записна срещу един варант. Тя е определена при спазване изискванията на чл. 176 от ТЗ, след преценка на определящите фактори, включително като са взети предвид параметрите, заложени от Съвета на Директорите на Емитента, историята и резултатите от дейността на Дружеството, както и неговия бизнес потенциал и очакваните парични потоци, приходи и печалба.

Изходните стойности за определяне на емисионната цена на новите акции/цената на упражняване на варантите са посочени в Таблица 91.

таблица 91

Изходни стойности за определяне на цената на упражняване на варантите

	Оборот на БФБ в бр.	**Лв.**	**Тегло %**	**Претеглена стойност лв.**
Номинална стойност на акция		1.00		
Балансова стойност на една акция към 30.06.2016г.		1.581	30.00%	0.474
Среднопретеглена пазарна цена за последните 30 дни спрямо датата на	37 576	0.704	35.00%	0.247

проспекта				
Среднопретеглена пазарна цена за последните 90 дни спрямо датата на проспекта	570 275	0.776	35.00%	0.272
Емисионна стойност на 1 акция				**1.00**

Източници: „БФБ-София“ АД и междинен финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 30.06.2016 г.

При определянето на цената на упражняване на варантите на дружеството се е водило най-вече от пазарната цена на акциите на дружеството и от изискванията на Международните оценителски стандарти (МОС), съгласно които „пазарна стойност представлява очакваната цена, при която ще се осъществи сделка с конкретен актив на датата на изготвянето на оценката, при условие че всяка от двете страни по сделката е желаела тази сделка, била е адекватно информирана, извършила е подходящия маркетинг и е действала, благоразумно и без принуда“. Пазарната стойност по МОС съответства и на справедливата стойност съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), която по тяхната дефиниция е „цената, която може да се постигне при продажбата на актив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката“.

Тъй като акциите на дружеството се търгуват на регулиран пазар на ценни книжа от 10 години и за тяхната цена има достатъчно историческа информация, както и сделки с тези акции се сключват сравнително често, то базата за определяне на емисионната цена на новите акции е цената, реализирана на БФБ-София АД за акциите на дружеството (борсова цена) и посочена в таблицата по-горе. Цената, формирана от сделки на регулиран пазар се приема за цена отговаряща на дефиницията за пазарна стойност на МОС, а също така и на дефиницията за справедлива стойност на МСФО. Допълнително дружеството се е съобразило с ограниченията на ТЗ относно минималната стойност на емисионна цена, а именно 1 лв. Тази стойност е по-висока от борсовата цена за една акция на дружеството. Поради тази причина за емисионна цена на новите акции, респективно за цена на упражняване на варантите е определена най-близката възможна стойност до борсовата цена, а именно 1 лв. за една акция.

Съветът на Директорите е отговорен за подходите, на база на които е определена емисионна цена на една нова акция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционните посредници, чрез които подават заявки за записване на акции, „Българска фондова борса-София” АД, „Централен депозитар” АД и разплащателните институции, свързани със закупуването на варанти и записването на акциите на Дружеството.

Преди да запишат варанти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от „БФБ - София” АД, в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към инвестиционния посредник, чрез който се извършва покупката, към „БФБ-София” АД и „Централен депозитар” АД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на варантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на инвестиционния посредник, чрез който се записват варантите.
- дължими такси към „Централен депозитар” АД.
- дължими такси към „БФБ-София” АД.
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

Важно е да се подчертае - няма гаранция, че реализирането на инвестиционните планове ще се отрази на пазарната цена на базовия актив.

Предвид петгодишния срок на варантите, до падежа на емисията са възможни сериозни движения на текущата пазарна цена на базовия актив.

37.2. Влияние на варанта от стойността на базовия актив.

Както бе пояснено в предходната точка, пазарната цена на варантите е функция на емисионната цена на записване на нови акции при тяхното упражняване и на текущата пазарна цена. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента по определена, към момента на записване на варанта, емисионна стойност 1.00 лв. за акция. Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Вътрешноприсъщата стойност на варанта изразява очакването на инвеститора за растеж на цената на базовия актив, над цената на упражняване на варанта. Съотношението между стойността на варанта (емисионната стойност, по която варантът е записан), цената на упражняване на варанта и цената на базовия актив дава възможност за реализиране на печалба, в полза на инвеститора във варанти.

При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив при упражняване и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност.

Базовият актив на варантите по настоящата емисия са акции от предстоящо увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, което ще бъде извършено при наличие на описаните в този Проспект предпоставки. Предвид изложеното, към момента на вземане на решението за упражняване на правата по варантите, базовият актив няма пазарна цена. За да може преди този момент да се прогнозира цената на базовия актив се взима предвид пазарната цена на вече емитираните от ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** акции, от същия клас, като се отчете процентът на разводняване на стойността на акциите при емитиране на базовия актив.

37.3. Разводняване.

Разводняване на капитала по дефиниция съгласно §1 т. 8 от ДР на НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата й стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варанти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от варантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варанти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варанти в акции от капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

В т. 37.1. е доказано, че спрямо текущата пазарна цена на акциите на ***„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ*** упражняването на всички варанти към датата на проспекта няма да доведе до разводняване на пазарната цена на една акция, а по-скоро до повишаване на нейната стойност. Спрямо текущата балансова стойност на акциите на Емитента обаче упражняването на варанти, както при минималния размер, така и при максималния размер ще доведе до нейното намаляване, подробно представено по-долу.

таблица 92

Балансова стойност на една акция (лв.)

Показатели	30.06.2016 г.
Обща сума на активите (хил.лв.)	77 964
Общо задължения (хил.лв.)	25 554

Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	52 410
Брой на акциите в обращение (бр.)	33 145 400
Балансова стойност на една акция (лв.)	1.581

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г., изчисления на лицата, изготвили настоящия документ.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 30.06.2016г. са: номиналната стойност на 1 (една) акция е 1.00 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варанти, е 1,581лв., общият брой обикновени акции е 33 145 400.

Предложената емисия варанти е 232 017 800 броя с емисионна стойност от 0.001 лв. за варант, като нетни постъпления от емисията от съответно 71 200,00 лв. при минимално записване и 203 217,80 лв. при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта 28 800 лв. и 28 800 лв.

Конверсионното съотношение варант / акция, по което могат да се упражнят варантите от настоящата емисия в обикновени акции, е 1:1, което в случай че всички варанти бъдат записани и упражнени, ще доведе до емитиране на нови 100 000 000 обикновени акции при минимален размер и 232 017 800 при максимален размер. Цената на упражняване/записване на 1 (една) нова обикновена акция е 1.00 лв.

При упражнение на варантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено разводняване на капитала на Емитента по балансова стойност, тъй като новоемитираните обикновени акции са с емисионна цена (1.00 лв.), която е по-ниска от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване (1.00 лв.), така и при максималния размер на записване (1.00 лв.).

таблица 93

Разводняващ ефект от бъдещо упражняване на правата по емисията варанти

Нетни постъпления по емисията (лв.)	71,200	203,218
Общ брой акции	33,145,400	33,145,400
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00	1.00
Балансова стойност (лв.), преди издаване на варантите	52,410,000	52,410,000
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на варантите	1.581	1.581
Балансова стойност (лв.), след издаване на варантите	52,410,000	52,410,000
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на варантите	1.581	1.581

Разводняващ ефект	**При записване на минималния размер варанти от емисията**	**При записване на максималния размер варанти от емисията**
Общ брой варанти	100,000,000	232,017,800
Емисионна стойност на 1 варант (лв.)	0.001	0.001
Обща стойност на емисията (лв.)	100,000	232 017,80

Съотношение на упражняване (нови акции / варант)	1x	1x
Общ брой нови обикновени акции	100,000,000	232,017,800
Номинална стойност на 1 нова обикновени акция (лв.)	1.00	1.00
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция (лв.)	1.00	1.00
Увеличение на капитала	133,145,400	265,163,200
Нов общ брой акции	133,145,400	265,163,200
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00	1.00
Собствен капитал на дружеството след увеличението	152,410,000	284,427,800
Балансова стойност на 1 акция след увеличението (лв.)	1.14	1.07
Разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	-27.60%	-32.15%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

В таблиците по-долу са обобщени направените изчисления:

таблица 94

Разводняване на дела от капитала на една стара акция при условие, че са записани всичките 232 017 800 бр. нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция

		Лева, с изкл. на %
1	Емисионна стойност на една нова акция	1.000
2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	1.581
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала с варанти , при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)	-0.508
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала , при допускането , че новите акции срещу упражнени варанти са издадени към 30.06.2016 г.	1.07
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции срещу упражнени варанти (4-1)/1*100	7.27%
6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-32.15%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

таблица 95

Разводняване на дела от капитала на една стара акция при условие, че е записан минималния брой от 100 000 000 нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция

		Лева, с изкл. на %
1	Емисионна стойност на една нова акция	1.000
2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	1.581
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала с варанти , при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)	-0.436
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала , при допускането , че новите акции срещу упражнени варанти са издадени към 30.06.2016 г.	1.145
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции срещу упражнени варанти (4-1)/1*100	14.47%
6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-27.60%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-данните са от междинен неодитиран финансов отчет към 30.06.2016 г.

Поради голямата разлика между балансовата стойност на акциите на дружеството и пазарната им цена, формирана на БФБ-София АД емисионна стойност на предлаганите за записване срещу варанти нови акции (цената на упражняване на варантите) е по-ниска от балансовата стойност на акциите. Съветът на директорите на дружеството счита, че независимо от това не е налице хипотезата по чл.92 ал.1 т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като не са накърнени интересите на акционерите. Разводняването на балансовата стойност на акция не накърнява интересите на сегашните акционери, поради две причини:

- Емисионната стойност е по-висока от текущата пазарна цена. Това означава, че при успешно увеличение на капитала, независимо дали в минималния или максималния размер, пазарната цена би следвало по-скоро да се увеличи, а не да се разводни.
- Емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин, всеки желаещ настоящ собственик на акции в ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*** може да запази досегашния си дял в дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права и не закупят варанти, настоящите акционери могат да бъдат компенсирани с постъпленията от продажбата на техните права.

В случай, че настоящите акционери (акционерите с право на участие в увеличението н капитала) не участват в подписката за новото предлагане, съгласно този документ, то размерът на непосредственото разводняване на стойността на техните акции ще бъде същият както този посочен в Таблиците 94 и 95 намален със стойността, която те биха получили от продажбата на своите права или разпределената такава стойност от продажбата на техните права на явния аукцион съглано чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК , в случай, че има реализирани сделки на него.

Изчисленията в таблиците по-горе, относно разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варанти се упражнят в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Емитентът е длъжен да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

Притежателите на варанти няма да имат право да участват с предимство в бъдещи увеличения ако:

- не са упражнили варантите си и придобили нови акции, като са платили съответната емисионна цена; или
- не притежават отделни, несвързани с емисията варанти, обикновени акции, даващи им право да

участват в бъдещи увеличения на капитала.

Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Бъдещо увеличение на капитала при упражняване на част или цялата емисия варанти

Във връзка с упражняване на правата по емисията варанти, капиталът на дружеството може да бъде увеличен с нови акции. Притежателите на варанти имат правото да упражнят правата по тях, като запишат нови акции, по определена в Проспекта емисионната стойност от 1.00 лв. за акция.

Увеличението на капитала, в резултат от упражняване на варантите ще доведе до Разводняване на капитала, спрямо текущите акционери в случай, че към момента, непосредствено предхождащ упражняване на варантите, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции.

Разводняването на капитала (D), се изчислява по следната формула:

$$D = \frac{NAVPS_1 \quad NAVPS_0}{NAVPS_0}$$

където:

D = Разводняване

$$NAVPS_0 = \frac{NAV_0}{O}$$

$$NAVPS_1 = \frac{NAV_0 + (N \quad IP)}{O + N}$$

където,

NAVPS°	Нетна стойност на активите на една акция, преди увеличението
NAVPS1	Нетна стойност на активите на една акция, след увеличението
NAV°	Общо активи - Общо пасиви, преди увеличението на капитала
O	Брой акции преди увеличението на капитала
N	Брой издадени нови акции
IP	Емисионна цена на новите акции

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, не може да бъде определена с точност стойността на разводняване на капитала на Емитента, в резултат от увеличаване на капитала на Дружеството, поради упражняване на варанти от предлаганата емисия, тъй като при изчисляването й се взима предвид нетната стойност на активите на Емитента, непосредствено преди увеличението на капитала. Нетната стойност на активите на Дружеството може да претърпи изменение до момента на

упражняване на варантите, в резултат на настъпването на различни събития, свързани с неговата обичайна стопанска дейност и не би могла да бъде предвидена към настоящия момент.

Разводняване за текущите акционери ще е налице ако, към момента преди упражняване на варантите, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции.

Всеки желаещ собственик на акции в Емитента може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

37.4. Възвръщаемост.

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото,варантът може да бъде:

- Варант в пари (in the money) - когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- Варант при пари (at the money) - когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- Варант извън пари (out of the money) - когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варанта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:
Вградена стойност

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в парите имат вградена стойност.

- **Времева стойност**

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в парите, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

- **Възвращаемост от търговия с варанти**
  Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутната печалба / загуба, реализирана при продажбата на варантите.

- **Възвращаемост от упражняване на варантите**

  В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варанти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 1.00 лв. за акция. При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в парите.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън парите, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.

37.5. Сривове на пазара или сривове на сетълмента, които засягат базисния инструмент.

За настоящата емисия варанти ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането в допуснати до търговия на регулиран пазар инструменти крие риск от сривове на пазара или сривове на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на Борсата (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варанти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на „БФБ-София" АД, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към „БФБ-София" АД функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варанти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ - Правила за търговия се съдържат правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

37.6. Правила за извършване на корекции.

- **Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по варантите.**

<u>Забележка</u>: Описаната по-долу корекция по намаляване на цената на упражняване на варантите ще се прилага само при условие, че в бъдеще законът допуска емитиране на акции с емисионна стойност по-малка от 1 лв.

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = \frac{O \quad P + N \quad IP}{O + N}$$

където:

NIP	Нова цена на упражняване
O	Брой акции преди увеличението на капитала
P	Стара цена на упражняване (1.00 лв. за акция)
N	Брой издадени нови акции
IP	Емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до анти-разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента предхождащ съответното увеличение на

капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варанти.

Преди падежа на варантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на варантите по реда на Глава Шеста „а” от ЗППЦК - Разкриване на информация.

37.7. Разходи на Емитента.

В таблицата по-долу са посочени основните разходи на Емитента, пряко свързани с настоящата емисия варанти, като в нея са включени възнагражденията на инвестиционния посредник по емисията. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Емитента.

таблица 96

Разходи на Емитента*

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	12 000
Публикация на съобщението за публично предлагане в два централни ежедневника и оповестяване в Търговския регистър (обща прогнозна стойност)	1 200
Разходи за такси и комисионни**	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	5 000
Такси към „Централен депозитар”АД в процеса на увеличение на капитала чрез емисия варанти	10 000
Такса към „Българска фондова борса - София”АД за допускане до търговия	600
Приблизителни общи разходи	**28 800**
Приблизителни общи разходи на варант	**0.00**

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

**Посочените разходи са индикативни.*

***Посочените разходи са изчислени на база максимална такса кам КФН за потвърждаване на проспект и такси за издаване на ISIN кодове на емисии и регисрация на емисия права, емисия варанти и временни емисии акции от ЦД АД и други такси за удостоверения от ЦД АД.*

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия (след приспадане на разходите по емисията, представени в таблицата долу), при условие че бъдат записани всички 232 017 800 варанти по емисионна цена от 0.001 лв. за варант са 232 017,80 лв., а при условие че е записан минималния размер за успеваемост от 100 000 000 варанти по емисионна цена от 0.001 лв. за варант нетните постъпления са 71 200 лв.

таблица 97

Постъпления от емисия варанти

Постъпления от емисия варанти	Минимален размер	Максимален размер
Съществуващи акции	33 145 400	33 145 400
Брой права (бр.)	33 145 400	33 145 400
Брой издавани варанти (бр.)	100 000 000	232 017 800
Емисионна цена за 1 варант (лв)	0.001	0.001
Брутни приходи на емисията варанти (лв)	100 000.00	232 017.80
Приблизителни постъпления от емисията варанти (лв)	71 200	203 217.80
Приблизителни постъпления на варант (лв)	0.001	0.001

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Нетни постъпления за 1 варант=0,001 лв./варант.

38. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

В случай на одобрение от страна на КФН на настоящия Проспект, успешно приключване на подписката и допускане на емисията варанти до търговия на регулирания пазар, организран от БФБ - София АД, Емитентът има задължение за разкриване на регулирана информация по отношение на издадената емисия варанти, по реда на глава шеста „а” от ЗППЦК – Разкриване на информация и Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003г.

Регулираната информация се разкрива едновременно на Комисята за финансов надзор и на обществеността. Емитентът е длъжен да използва информационна агенция или друга медия, така че да осигури ефективно разпространение на регулираната информация.

В периода между издаване на потвърждението на Проспекта от КФН и крайния срок на публичното предлагане на варантите, Емитентът следва най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в този Проспект информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите варанти, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в КФН.

Емитентът публикува съобщение за допълнението и предоставя допълнението на разположение на обществеността по реда на чл.92а от ЗППЦК.

Инвеститор, който е записал варанти от настоящата емисия, преди публикуване на допълнението към Проспекта, може да се откаже от записаните варанти в срок два работни от публикуването на съобщението за допълнението, без да отговаря за това, освен ако е било недобросъвестно. Отказът по изречение първо се извършва с писмена декларация пред инвестиционния посредник, чрез който са били записани варантите.

V . П Р И Л О Ж Е Н И Я :

1. Декларации по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
2. Удостоверение от Агенция по вписванията за актуална дружествена регистрация на ***„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.***
3. Удостоверение от Агенция по вписванията за актуална дружествена регистрация на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.
4. Заверено копие от Устава на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.***
5. Протокол от проведено Общо събрание от дата 18.08.2016 г. с решение за увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.***
6. Протокол от заседание на Съвета на директорите на ***„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ*** от 19.08.2016г. за избор на лицензиран инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, обслужващ увеличението на капитала.
7. Договор за обслужване и подготовка на увеличение на капитала на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.***
8. Протокол от заседание на Съвета на Директорите от 25.08.2016,г. за приемане Проспекта за първично публично предлагане на варанти на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.
9. Копие на одитиран Годишен финансов отчет на дружеството за 2013 г., с приложенията към отчета.
10.Копие на одитиран Годишен финансов отчет на дружеството за 2014 г., с приложенията към отчета.
11.Копие на Междинен финансов отчет на дружеството за второ тримесечие на 2015 г., с приложенията към отчета.
12.Копие на одитиран Годишен финансов отчет на дружеството за 2015 г., с приложенията към отчета.
13.Копие на Междинен финансов отчет на дружеството за второ тримесечие на 2016 г., с приложенията към отчета.
14.Документ за платена такса към Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала.
15.Протокол от заседание на Съвета на Директорите от 20.09.2016,г. за приемане на коригиран текст на Проспекта за първично публично предлагане на варанти на ***„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ***.
16.Документ за платени лихви върху годишна такса за надзор към Комисията за финансов надзор.

Забележка: Приложенията към всички части на настоящия проспект са подвързани в отделно тяло.