



**„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРОСПЕКТ**

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ
РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА**

Част III от Проспекта

EUR 2 400 000 облигационен заем

2 400 обикновени облигации

ISIN: BG2100002133

<p>A.1</p>	<p>Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в облигациите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.</p> <p>Членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето.</p> <p>Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.</p> <p>За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разходите за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е подвеждаща, неточна или противоречи на другите части от Проспекта. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод носят отговорност и когато Резюмето не предоставя ключова информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в ценните книжа.</p>
<p>A.2</p>	<p><i>Не се прилага</i></p>
<p>РАЗДЕЛ Б — ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ВСЕКИ ГАРАНТ</p>	
<p>Б.1</p>	<p>Фирма 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))</p>
<p>Б.2</p>	<p>Седалище и правна форма на емитента, правото, по което упражнява дейността си, и държавата на регистрация Дружеството е със седалище Р. България, гр. София. Адресът на управление на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е гр. София, р-н Лозенец, бул. “Черни връх” № 51Б. Юридическата форма на емитента е Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.</p>
<p>Б.4б</p>	<p>Описание на всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност Не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в перспективите за емитента след датата на неговия последно публикуван одитиран финансов отчет. Дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е в пряка зависимост от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура. Глобалната финансова и икономическа криза от 2007 г. оказва своето влияние върху българската икономика, включително върху пазара на недвижими имоти в страната и дейността на дружеството. Икономиката на страната понася тежки негативи от рецесията в световен мащаб поради силната си търговска и капиталова отвореност, особено към страните от ЕС. Тя е съпроводена с негативни тенденции в икономическата активност в страната –</p>

спад на продажбите и доходите в експортно-ориентираните отрасли, задържане на равнището на доходите, нарастване на безработицата, отслабване на притока на преки чуждестранни инвестиции (ПЧИ) към страната, ограничаване на кредитирането и вътрешното търсене в икономиката.

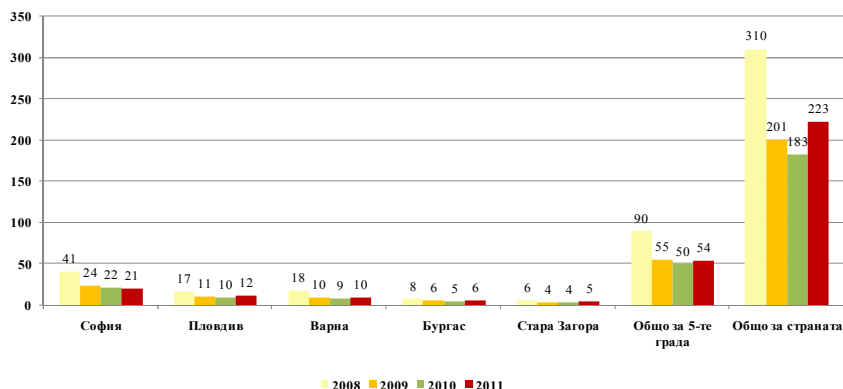
Свитото вътрешно и външно търсене през последните години засегна всички сегменти на пазара на недвижими имоти - инвестициите в сектора бяха силно ограничени, цените на недвижимите имоти в страната отбелязаха спад, а броят на сключените сделки беше намален.

През 2010 г. българската икономика излезе от рецесията и отчита 0,4% и 1,7% ръст на БВП съответно за 2010 г. и 2011 г.¹ Прогнозираният от различни национални и международни институции ръст на икономиката на страната за 2013 г. е между 0.5% и 2%, като същият ще бъде в силна зависимост от развитието на дълговата криза в еврозоната, цените на основните суровини, движението на основните валутни курсове и развитието на водещите световни икономики.

По данни на НСИ през 2012 г. е регистриран най-ниският брой на издадените разрешения за строеж на жилищни сгради за последните шест години – общо 4 238, което е спад от 12% спрямо 2011 г. През 2012 г. спрямо предходната година се е понижил и броят на въведените в експлоатация жилищни сгради – с 18,3%. Причината за ниската стойност на показателя през 2012 г. е все още слабото инвестиране в сегмента и ниската строителна активност.

Броят на сключените сделки за покупко- продажба на недвижими имоти в страната за периода 2008-2011 г. е представен на графиката по-долу. По данни на Агенцията по вписванията през 2012 г. са сключени 218 хил. бр. сделки или с около 2% по-малко спрямо 2011 г. Спрямо 2010 г. и 2009 г. обаче сделките през този период бележат ръст съответно от 19,6% и 8 %.

Брой на сключените сделки по градове и общо за страната за периода 2008-2011 г. (в хил. бр.)



Източник: Агенция по вписванията

В началото на 2013 г. строителният сектор отбелязва леко съживяване. На годишна база увеличението на строителната продукция през февруари 2013 г. е 7,9%.² Тези данни рязко контрастират с картината от февруари 2012 г. и 2011 г., когато строителната продукция отбеляза спад съответно с 13,2% и с 26,8% на годишна база.

Средните цени, както на жилища под наем, така и за продажба, остават сравнително стабилни. По данни на НСИ индексът на пазарните цени на жилищата за 2012 г. спрямо 2011 г. е 97,3% или средно 2% е намалението на продажните цени. В сравнение с предходните години този спад е много малък, което е индикация за стабилизиране на пазара на жилища.

Секторите на българската икономика, нарастващи с темп по-висок от ръста на БВП на България са голяма част от експортно ориентираните дейности, информационни технологии, селско стопанство и туризъм. Към последния Дружеството има значителна експозиция чрез дейността си в сектора на ваканционни имоти (64% от инвестиционното портфолио) и търговски площи към тях.

През 2012 г. бяха наблюдавани промени на пазара на ваканционни имоти, които би следвало да подпомогнат развитието на същия през следващите години. През втората половина на 2012 г. беше отбелязано затихване в спада на цените и нарастване на обема на сделките с ваканционни имоти основно в морските курорти. Възраждането на морските недвижимости се дължи на нарасналото чуждестранно търсене.

За разлика от ваканционния сегмент, през 2012 г. пазарът на имоти в големите градове, движен основно от български купувачи, се характеризира със стабилизиране на цените на градските апартаменти и предлагане, надвишаващо търсенето. Несигурността по отношение на заетостта и доходите на значителна част от купувачите оставя под натиск сделките с този вид имоти.

¹ По данни на БНБ – www.bnb.bg

² По данни на НСИ. (Увеличението от 7,9% се определя предимно от положителния темп при сградното строителство, където нарастването, изчислено от календарно изгладени данни е 15%, докато при гражданското/инженерното строителство е отчетен спад от 1,2 %.)

	<p>През 2012 г. спрямо 2011 г., предлагането на жилищни имоти под наем се запазва, а търсенето им се засилва. Като цяло наемите на пазара остават почти непроменени в сравнение с 2011 г.</p> <p>Рязко променените пазарни условия в сектора на недвижимите имоти през последните четири години доведоха до възприемането на консервативен подход в инвестиционната стратегия на дружеството.</p> <p>Тенденците на пазара на жилищни имоти през следващите години ще зависят от демографските фактори, политическата и икономическата стабилност в страната. През 2013 г. не се очаква съществена промяна за имотния пазар. Строителната и инвестиционната активност в сегмента ще остане ниска. През текущата и предстоящата 2014 година очакванията са свързани със стабилни нива на продажните и наемните цени на жилищните имоти.</p> <p>При градските недвижими очакванията са търсенето да продължи да бъде предимно от български купувачи и да зависи от възстановяването на икономиката, нивата на безработица, доходите на домакинствата и достъпа до банково кредитиране. При ваканционните имоти и през 2013 г. би следвало да се запази интересът на купувачите от Русия, като не се очакват значителни изменения при цените.</p> <p>Във връзка със създадените се пазарни условия в сектора и очерталите се тенденции, дружеството ще продължи да се концентрира върху управлението на готовите си инвестиционни имоти и хотели, а при благоприятни пазарни условия ще разшири и инвестициите си в своите нови проекти.</p>																																																																					
Б.5	<p>Кратко описание на групата и положение на емитента в рамките на групата</p> <p>„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дъщерно дружество на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД (гр. София, 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, ЕИК 831372469). ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 57.31 % от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко (посредством дъщерни дружества) 2.86 % от неговия капитал. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни предприятия.</p>																																																																					
Б.9	<p>Не се прилага. Емитентът не публикува прогнози на печалбата.</p>																																																																					
Б.10	<p>Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди</p> <p>През периода, обхванат от историческата финансова информация, няма изразено квалифицирано мнение в одитираните финансови отчети на Дружеството.</p>																																																																					
Б.12	<p>Избрана финансова информация</p> <p>Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани индивидуални финансови отчети към 31.12.2011 г. и 31.12.2012 г. и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г.</p> <table border="1" data-bbox="432 1144 1342 1536"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)</th> <th>31.03.2013</th> <th>31.12.2012</th> <th>31.03.2012</th> <th>31.12.2011</th> </tr> <tr> <th>неодитиран</th> <th>одитиран</th> <th>неодитиран</th> <th>одитиран</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Нетни приходи от продажби</td> <td>4 761</td> <td>28 404</td> <td>5 125</td> <td>32 703</td> </tr> <tr> <td>Печалба/загуба от оперативна дейност</td> <td>450</td> <td>3 298</td> <td>635</td> <td>4 580</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба/загуба от дейността</td> <td>93</td> <td>-536</td> <td>194</td> <td>-2 020</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба/загуба на акция (лв.)</td> <td>0.0017</td> <td>-0.0096</td> <td>0.0035</td> <td>-0.0362</td> </tr> <tr> <td>Активи</td> <td>103 018</td> <td>101 821</td> <td>110 567</td> <td>111 574</td> </tr> <tr> <td>Пасиви, в т.ч.</td> <td>36 952</td> <td>35 848</td> <td>41 854</td> <td>43 055</td> </tr> <tr> <td> <i>Нетекущи задължения</i></td> <td>9 030</td> <td>5 607</td> <td>6 876</td> <td>5 916</td> </tr> <tr> <td> <i>Текущи задължения</i></td> <td>27 922</td> <td>30 241</td> <td>34 978</td> <td>37 139</td> </tr> <tr> <td>Нетни активи</td> <td>66 066</td> <td>65 973</td> <td>68 713</td> <td>68 519</td> </tr> <tr> <td>Акционерен капитал</td> <td>55 825</td> <td>55 825</td> <td>55 825</td> <td>55 825</td> </tr> <tr> <td>Брой акции</td> <td>55 825 370</td> <td>55 825 370</td> <td>55 825 370</td> <td>55 825 370</td> </tr> <tr> <td>Дивидент на акция (брутен, лв.)</td> <td>-</td> <td>0.0320*</td> <td>-</td> <td>0.0360</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Предложен от Съвета на директорите размер на дивидент на 1 акция. Предстои решение по въпроса на ОСА.</p> <p>След датата на последния одитиран финансов отчет от 31.12.2012 г. до датата на изготвяне на настоящото Резюме, са настъпили следните значителни промени във финансовата или търговска позиция на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Към 31.01.2013 г. бяха набрани средства в размер на 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро по втория облигационен заем на Дружеството, за който се отнася настоящето Резюме. Облигационната емисия е със срок до падежа от 8 г. приключващ на 31.01.2021 г. Лихвеният процент е плаващ в размер на 3 (три) месечния Euribor плюс надбавка от 550 базисни пункта, но не по-малко от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно, платим на 3 (три) месечни купонни плащания. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични (регистрирани при „Централен депозитар“ АД), поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми. Погасяването на заема ще се извършва 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. ➤ Към края на месец декември 2012 г. дружеството има 64 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 12 014 хил.лв. през 2013 г. и 122 хил. лв през 2014 г. <p>Очаквания за отчитане на приходи от продажби на апартаменти за периода 2013-2014 г.</p>	ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012	31.12.2011	неодитиран	одитиран	неодитиран	одитиран	Нетни приходи от продажби	4 761	28 404	5 125	32 703	Печалба/загуба от оперативна дейност	450	3 298	635	4 580	Нетна печалба/загуба от дейността	93	-536	194	-2 020	Нетна печалба/загуба на акция (лв.)	0.0017	-0.0096	0.0035	-0.0362	Активи	103 018	101 821	110 567	111 574	Пасиви, в т.ч.	36 952	35 848	41 854	43 055	<i>Нетекущи задължения</i>	9 030	5 607	6 876	5 916	<i>Текущи задължения</i>	27 922	30 241	34 978	37 139	Нетни активи	66 066	65 973	68 713	68 519	Акционерен капитал	55 825	55 825	55 825	55 825	Брой акции	55 825 370	55 825 370	55 825 370	55 825 370	Дивидент на акция (брутен, лв.)	-	0.0320*	-	0.0360
ПОКАЗАТЕЛИ (BGN' 000)	31.03.2013		31.12.2012	31.03.2012	31.12.2011																																																																	
	неодитиран	одитиран	неодитиран	одитиран																																																																		
Нетни приходи от продажби	4 761	28 404	5 125	32 703																																																																		
Печалба/загуба от оперативна дейност	450	3 298	635	4 580																																																																		
Нетна печалба/загуба от дейността	93	-536	194	-2 020																																																																		
Нетна печалба/загуба на акция (лв.)	0.0017	-0.0096	0.0035	-0.0362																																																																		
Активи	103 018	101 821	110 567	111 574																																																																		
Пасиви, в т.ч.	36 952	35 848	41 854	43 055																																																																		
<i>Нетекущи задължения</i>	9 030	5 607	6 876	5 916																																																																		
<i>Текущи задължения</i>	27 922	30 241	34 978	37 139																																																																		
Нетни активи	66 066	65 973	68 713	68 519																																																																		
Акционерен капитал	55 825	55 825	55 825	55 825																																																																		
Брой акции	55 825 370	55 825 370	55 825 370	55 825 370																																																																		
Дивидент на акция (брутен, лв.)	-	0.0320*	-	0.0360																																																																		

Нефинализиран договори 2013-2014 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
2013	63	5 220	12 014 012
„Санта Марина”, Созопол	59	4 895	11 679 891
„Св. Иван Рилски”, Банско			
	3	280	279 521
„Марина Хил”, Черноморец	1	45	54 600
2014			
„Санта Марина”, Созопол	1	55	122 239
Общо за 2013 и 2014 г.:	64	5 275	12 136 251

- На 15.05.2013 г. се проведе Годишното общо събрание на акционерите на Дружеството. Поканата за Общото събрание бе обявена в Търговския регистър на 08.04.2013 г. На проведеното на 15.05.2013 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ взеха решение дружеството да разпредели брутен дивидент за 2012 г. в размер на 1 786 411,84 (един милион седемстотин осемдесет и шест хиляди четиристотин и единадесет лева и осемдесет и четири стотинки) лв. или 93,78 % от финансовия резултат за разпределение, преобразуван по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 904 989,12 (един милион деветстотин и четири хиляди деветстотин осемдесет и девет лева и дванадесет стотинки) лв. Брутният размер на дивидента на една акция е 0,032 лв.
- На 30.04.2013 г. е изплатено първото лихвено и главнично плащане, съгласно погасителния план. Изплатената сума по лихва и главница е в размер общо на 172 188,06 лева.
- На 05.06.2013 г. Емитентът е усвоил втория транш от настоящата емисия облигации като е изпълнил всички изисквания и условия за това.

Извън посочените по-горе промени и информация, след датата на последния одитиран финансов отчет - 31.12.2012 г., до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали други съществени промени във финансовата и търговската позиция на Дружеството.

След датата на последния публикуван финансов отчет до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпили съществени промени във финансовата и търговската позиция и в перспективите на емитента.

Б.13

Описание на евентуалните произтекли по отношение на емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежеспособността му

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 платежеспособност.

Не са налице настъпили наскоро събития по отношение на Емитента, които да са от съществено значение при оценката на неговата платежеспособност.

Б.14

Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е дъщерно дружество на „ФеърПлей Интернешънъл” АД (гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б, ЕИК 831372469). ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава пряко 57.31 % от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и непряко (посредством дъщерни дружества) 2.86 % от неговия капитал. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма дъщерни предприятия.

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

Б.15

Описание на основните дейности на емитента

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.

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

Б.16

Доколкото е известно на емитента се посочва дали той е пряко или непряко притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол

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 31 991 969 (тридесет и един милиона, деветстотин деветдесет и една хиляди, деветстотин шестдесет и девет) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 57.31 % (петдесет и седем цяло и три десети процента) от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Едновременно с това „ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава непряко (чрез контрол), посредством контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Къмършъл” АД, 1 597 215 (един милион петстотин

	<p>деветдесет и седем хиляди двеста и петнадесет) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 2.86 % (две цяло и осемдесет и шест стотни процента) от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Следователно „ФеърПлей Интернешънъл” АД упражнява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Едновременно с това Марио Захариев Захариев притежава пряко 4 736 355 (четири милиона седемстотин тридесет и шест хиляди триста петдесет и пет) броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, представляващи 8.48 % (осем цяло и четиридесет и осем стотни процента) от капитала.</p> <p>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 над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.</p> <p>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).</p> <p>Към датата на настоящия документ Анна Петрова Захариева, притежава 12 250 780 (дванадесет милиона двеста и петдесет хиляди седемстотин и осемдесет) броя акции от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, представляващи 23.69 % от неговия капитал.</p> <p>Тъй като Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева са съпрузи, т.е. те са свързани лица по смисъла на §1, т.13, буква „г” от ДР на ЗППЦК и съвместно притежават 100 % от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, може да се счете, че те съвместно също осъществяват контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл” АД.</p> <p>Поради това може да се счете че Анна Петрова Захариева може да осъществява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, тъй като съвместно с Марио Захариев Захариев като свързани лица притежават пряко и непряко чрез дъщерното дружество - „ФеърПлей Интернешънъл” АД над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.</p>
<p>Б.17</p>	<p><i>Не се прилага. Към датата на настоящия документ Емитентът няма присъден кредитен рейтинг.</i></p>
<p>Б.18</p>	<p>Описание на характера и обхвата на гаранциите</p> <p>Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихвите и разноски по облигационния заем, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Алианц Банк България” АД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, част от Търговски комплекс № 1 находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина. • Първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, част от Търговски комплекс № 2 находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина. • Първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, част от Търговски комплекс № 4 находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина. • Първа по ред ипотека върху право на строеж за построяване на Сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн, представляващи етап III от Вилно селище „Санта Марина”. • Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания по сключени от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ договори за наем за недвижими имоти и прилежащи басейни, предмет на обезпечение с ипотека. • Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ на парични средства по следните банкови сметки: <ul style="list-style-type: none"> - депозитна сметка открита при „Юробанк И Еф Джи България” АД; - сметка открита при банката-довереник по облигационната емисия, в която сметка ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ като наемодател по договорите за наем, предмет на особен залог по настоящата облигационна емисия; - набирателната сметка по настоящата облигационна емисия. <p>За целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът се задължава да поддържа</p>

	<p>минимална обезпеченост на емисията облигации в размер не по-малък от 150% от непогасената главница по емисията облигации.</p> <p>Минималната обезпеченост се изчислява като сбор от стойността на ипотекираните в полза на Банката-довереник на облигационерите имоти и право на строеж за построяване на имоти. Общият размер на обезпечеността ще бъде определен като сбор от сумата на последните актуални пазарни оценки на горните имоти и на правото на строеж за построяване на имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти.</p>
Б.19	<i>Не се прилага. Не съществува лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.</i>
РАЗДЕЛ В — ЦЕННИ КНИЖА	
В.1	<p>Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търгуване, включително всеки техен идентификационен номер</p> <p>Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазар са 2 400 (две хиляди и четиристотин) броя обикновени, лихвоносни, безналични, регистрирани при „Централен депозитар“ АД, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми с падеж 8 (осем) години от датата на издаване.</p> <p>Облигациите от настоящата емисия са от един клас.</p> <p>Единният идентификационен номер (ISIN) на емисията облигации е BG2100002133.</p>
В.2	<p>Валута на емисията ценни книжа</p> <p>Валутата на емисията е евро (EUR).</p>
В.5	<p>Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</p> <p>Съгласно Решението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях има учреден залог или е наложен заповед.</p> <p>Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите могат да възникнат, ако емисията облигации не отговаря на условията по чл. 4, ал. 1 и 3 от част III на Правилника за дейността на “Българска Фондова Борса – София” АД.</p>
В.8	<p>Описание на правата, свързани с ценните книжа.</p> <p>Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:</p> <p>1. Индивидуални имуществени права</p> <ul style="list-style-type: none"> • Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации; • Право на лихва; • Право на обезщетение в случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем – по силата на гаранциите, описани в т. Б.18; • Право да се поиска от компетентния съд издаване на заповед за изпълнение въз основа на притежаваните облигации на основание чл.417, т.9 от ГПК, в случай на неизпълнение на задълженията на емитента за изплащане на дължимите суми съгласно условията на облигационния заем. <p>2. Неимуществени права</p> <p>Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.</p> <p>3. Колективни права</p> <p>Облигационерите от тази емисия имат следните колективни права:</p> <ul style="list-style-type: none"> • правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Емитента; • право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации; • общото събрание на облигационерите може да вземе отношение към евентуални предложения от дружеството-емитент за изменение на договора за облигационния заем, като приеме или не направените от емитента предложения. Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации. <p>Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.</p>

Описание на лихвените и другите условия за погасяване на заема

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема.

Датата на сключване на заема е 31.01.2013 г. Датата на падеж на заема е 31.01.2021 г.

Лихвеният процент по настоящата емисия е плаващ лихвен процент в размер на 3 (три) месечния Euribor плюс надбавка от 550 базисни пункта, но не по-малко от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно, платим на 3 (три) месечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните тримесечни периоди върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA (ACTUAL/ACTUAL) „реален брой дни/реален брой дни”. Стойността на 3-месечния Euribor за първото купонно плащане е определена 3-месечен Euribor за датата на сключване на емисията облигации (T+2). Стойността на тримесечния Euribor за всяко следващо купонно плащане се определя към датата, на която е дължимо предходното плащане. Ако датата на предходното купонно плащане попада в неработен ден, за следващото купонно плащане важи котировката на тримесечния Euribor за най-близкия предходен работен ден. Тримесечният Euribor се котира с вальор T+2, т.е. стойността на 3-месечен Euribor за съответната дата се определя 2 работни дни преди датата на валидността му.

Лихвеният процент, валиден за първото лихвено плащане е в размер на 6.5% (шест цяло и пет десети процента) годишно, тъй като стойността на 3-месечен Euribor валиден за датата на сключване на облигационния заем е в размер на 0.232%. Т.е. сбора от 3-месечен Euribor и надбавката в размер на 550 базисни пункта е по-малък от минимума от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно.

Индексът, който служи за основа на плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия - 3-месечния Euribor (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския Съюз отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 3-месечния Euribor.

Изплащането на главницата ще бъде извършвано на съответните дати на съответните лихвени плащания, съгласно приложения погасителен план:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Плащане по главница (евро)	Непогасена главница (евро)
31/01/2013	31/01/2021	30/04/2013	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	50 000	2 350 000
		31/07/2013	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		2 350 000
		31/10/2013	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	150 000	2 200 000
		31/01/2014	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		2 200 000
		30/04/2014	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	50 000	2 150 000
		31/07/2014	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		2 150 000
		31/10/2014	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	150 000	2 000 000
		31/01/2015	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		2 000 000
		30/04/2015	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	50 000	1 950 000
		31/07/2015	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 950 000
		31/10/2015	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	150 000	1 800 000
		31/01/2016	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 800 000
		30/04/2016	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	50 000	1 750 000
		31/07/2016	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 750 000
		31/10/2016	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	200 000	1 550 000
		31/01/2017	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 550 000
		30/04/2017	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	50 000	1 500 000
		31/07/2017	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 500 000
		31/10/2017	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	200 000	1 300 000
		31/01/2018	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 300 000
		30/04/2018	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	100 000	1 200 000
		31/07/2018	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 200 000
		31/10/2018	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	200 000	1 000 000
		31/01/2019	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		1 000 000
		30/04/2019	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	100 000	900 000
		31/07/2019	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		900 000
		31/10/2019	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	200 000	700 000
		31/01/2020	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		700 000
		30/04/2020	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	100 000	600 000
		31/07/2020	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%		600 000
		31/10/2020	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	200 000	400 000
		31/01/2021	3M EURIBOR + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%	400 000	0
Общо:				2 400 000	

В случай че лихвеното плащане или плащане по главницата попада в неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

B.9

	<p>Всички разплащателни операции ще бъдат извършвани в левова равностойност по фиксинга на Българска народна банка за деня на извършване на съответната операция. При промяна на текущия фиксиран курс всички плащания са само в евро.</p> <p>В случай, че на датата, на която Емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, Емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то Емитентът дължи законната лихва за забава на дълг в евро, на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва и/или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни и/или главнични плащания.</p> <p>Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от тримесечните периоди става на базата на описаната по-долу формула за пресмятането на проста лихва по лихвена конвенция Actual/ Actual (реален брой дни в периода/ реален брой дни в годината):</p> $CPN = N * c * (P / \text{Реален брой дни в годината}),$ <p>където:</p> <p><i>CPN</i> - сума на купонен доход от една облигация;</p> <p><i>N</i> – номинална/остатъчната стойност на една облигация;</p> <p><i>c</i> - определеният лихвен процент годишно (3-месечен Euribor + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%);</p> <p><i>P</i> - период равен на реалния брой дни за периода на държане;</p> <p>Облигациите се издават с опция за предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница при цена 100.5 за 100 номинал. Предсрочното погасяване се извършва при спазване на изискванията на Устава на Дружеството, Търговския закон и по решение на Съвета на директорите на Дружеството, като плащането може да бъде осъществено на датата на всяко лихвено плащане по емисията облигации. Погасяването се извършва пропорционално на всички облигации в обращение.</p> <p>Представител на притежателите на облигации</p> <p>Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.</p> <p>Банката-довереник по тази емисия е “Алианц Банк България” АД. Банката има право да изисква от Емитента предоставянето на информация, свързана с извършваните от нея дейности като довереник на облигационерите.</p> <p>Договорът за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” се сключва за срок от началото на емисията до пълното погасяване на задълженията на емитента към облигационерите и към банката-довереник на облигационерите. Договорът може да бъде изменен с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство.</p>
В.10	<p><i>Не се прилага. Лихвеното плащане по настоящата емисия не съдържа деривативен компонент.</i></p>
В.11	<p>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</p> <p>Облигационният заем е с предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар и по-специално на Основен пазар на „Българска фондова борса - София“ АД, Сегмент за облигации. Търговията с облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на „БФБ - София“ АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е 31.01.2021 г.</p>
<p>РАЗДЕЛ Г — РИСКОВЕ</p>	
Г.2	<p>Ключовата информация за ключовите рискове, специфични за емитента</p> <p>РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оперативен риск <p>Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството и 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ликвиден риск <p>Ликвидният риск се отнася до риска Дружеството да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. Дружеството ежеседмично контролира и прогнозира входящите и изходящи парични потоци. Политиката на Дружеството по отношение на управлението на ликвидния риск е във всеки един момент да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци, включително налични парични средства и неизползвани средства по финансираня, и изходящите парични потоци.</p>

- **Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната им цена за покриване на неотложни задължения.**

Въпреки гореописаната политика на Дружеството по отношение на управлението на ликвидния риск е възможно Дружеството да изпадне в ситуация, в която да трябва да продаде, в кратък срок, някой от инвестиционните си имоти по цена под пазарната цена за покриване на неотложни задължения. Това би могло да се случи ако Дружеството загуби парични потоци от наематели и не получи предвидените за това компенсации в необходимия срок или при настъпване на падеж по задължения в размери над получаваните приходи от наеми, който Дружеството не успее да рефинасира или за покриването, на който не е успяло да продаде някой от инвестиционните си имоти предварително.

- **Кредитен риск**

Кредитен риск е рискът от загуба поради неплащане на задължения от контрагент на Дружеството. В частност, Дружеството е изложено основно на риск от (а) неплащане на наеми или други задължения на наемателите на имотите, така както е предвидено в договорите за наем и (б) фалит на банка, в т.ч. банката-депозитар, при която Дружеството има депозити или средства по разплащателни сметки.

За да намали кредитния риск, Дружеството внимателно подбира контрагентите си и в частност банките, при които предоставя депозити, в т.ч. банката-депозитар, като се води от кредитния рейтинг на банката.

- **Недостиг на оборотен капитал необходим за изплащане на дивидент**

Съгласно разпоредбите на чл. 10 от ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 % от печалбата за разпределение под формата на дивидент между акционерите. Ако Дружеството формира печалба за разпределение, но използва получените приходи за нови инвестиции или за погасяване на дълг е възможно да не разполага със средства да изплати дължимия на акционерите дивидент в рамките на съответната година. Дружеството управлява този риск в рамките на управлението на ликвидния риск като се стреми да балансира входящите и изходящите парични потоци по периоди в рамките на една година напред.

- **Неетично и незаконно поведение. Рискове свързани с дейността на обслужващото дружество**

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати.

- **Напускане на ключови служители**

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ

- **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 подзаконовни нормативни актове.

Вероятността за неблагоприятна промяна в нормативната уредба е сравнително малка, доколкото подобни дружества са неделима част от развитите финансови пазари. Т.е. би могло да се очаква, че ако ще се търсят законодателни промени, то те биха били по-скоро такива, които да подпомогнат развитието на дружествата със специална инвестиционна цел, отколкото обратното.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.**

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък. Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното

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

• **Макроикономически риск и влияние на световната икономическа криза**

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Икономиката на България регистрира спад на брутния вътрешен продукт (БВП) от 5.5% през 2009 г., който спад представляваше най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2010 г. беше отчетен икономически растеж от 0.4% (технически край на рецесията), през 2011 г. ръст на БВП с 1.8% и към края на 2012 г. ръст от 0.8% на годишна база, това се оказва недостатъчно за осезаемо повишение на вътрешното потребление в страната.

Инфлацията в страната спадна до 2.5% през 2009 г., най-ниските нива от 2003 г. насам, но през 2010 г. и 2011 г. се повиши до съответно 3% и 3.4%, а за 2012 г. тя е 2.4%, в следствие на постепенното преодоляване на рецесията.

Показател	2008	2009	2010	2011	2012
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6.2	-5.5	0.4	1.8	0.8
Търговско салдо (% от БВП)	-24.3	-11.9	-7.7	-5.6	-9.1
Бюджетен дефицит (% от БВП)	1.7	-4.3	-3.1	-2	n/a
Инфлация (хармонизиран индекс, % на год. база)	12	2.5	3	3.4	2.4
Безработица (НРС, %)	6.3	9.1	9.2	10.4	11.4
Валутен курс на лева за 1 евро	Паричен съвет: Фиксиран курс 1.95583 лв. за 1				
Валутен курс на лева за 1 щ. Долар	1.39	1.36	1.47	1.51	1.48
Основен лихвен процент	5.12	2.4	0.2	0.19	0.11

Източник: БНБ

Политическият консенсус за запазване на Валутния борд до влизане в ERM II, както и възможността за заем от МВФ или ЕС в случай на необходимост, до голяма степен намаляват риска от промяна на фиксирания курс на лева към еврото.

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза. Негативните ефекти се изразяват в понижаване на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това затруднява бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството, както и повишава риска от събиране на вземанията на фирмата.

Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

Кризата създаде предпоставки както за целия бизнес, така и за Дружеството да продължи своята дейност в сложна и трудно предсказуема бизнес среда.

Туристическият сектор на икономиката се развива с изпреварващ останалите отрасли темп, което е положително за резултатите на Дружеството, влияещи се от нивото на заетост в притежаваните и управлявани ваканционни имоти. По данни на Министерство на икономиката, енергетиката и туризма, броят на чуждестранните туристи посетили България за 2010 г. е с 5.4% повече спрямо посетилите страната през 2009 г., туристите посетили България за 2011 г. са с 4.6% повече спрямо тези през 2010 г. и с 3% нараства броят на чуждестранните туристи, посетили България през периода януари – октомври 2012 г. спрямо същия период на 2011 г.

• **Кредитен риск.**

През последните 7-8 години в следствие на стабилната фискална политика на България и приемането на страната за член на Европейския Съюз, държавната кредитоспособност бе значително подобрена.

През месец януари 2010 г. една от големите кредитни агенции – Moody's - потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България от Ваа3 и увеличи перспективата от стабилна на позитивна. Това бе и първата корекция на рейтинг в положителна посока за страна-членка на ЕС от месец юли 2008 г. Агенцията обоснова решението си със стабилността на публичните финанси на страната, но заяви, че евентуално повишение на рейтинга ще зависи от способността на правителството да поддържа устойчива икономическа и финансова политика. През месец август 2010 г. този рейтинг бе препотвърден, а на 22.07.2011 г. бе повишен до Ваа2 със стабилна перспектива.

На 30 октомври 2008 г. рейтинговата агенция Standard & Poor's понижи дългосрочния кредитен рейтинг на България от ВВВ+ на ВВВ, а краткосрочният рейтинг бе понижен от А-2 на А-3. Перспективата за рейтинга бе определена за негативна в резултат на нарасналите рискови фактори за страната. На 01.12.2009 г. рейтинговата агенция потвърди рейтинга на България, но повиши перспективата на стабилна. На 10.08.2012 г. Standard & Poor's потвърди дългосрочния ВВВ кредитен рейтинг на страната със стабилна перспектива, като повиши краткосрочния рейтинг от А-3 на А-2. Нивото на кредитен рейтинг от 10.08.2012 г. е потвърдено на 13.12.2012 г.

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

Кредитни рейтинги на България към датата на Проспекта:

Standard & Poor's						
Чуждестранна валута			Местна валута			
Дата	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
13.12.2012	BBB	A-2	Стабилна	BBB	A-2	Стабилна
Moody's Investors Service						
Чуждестранна валута			Местна валута			
Дата	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК		
22.7.2011	Baa2	Baa2	Стабилна	Baa2		

Източник: Министерство на финансите

- **Валутен риск.**

Валутният 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, растеж и оценка от международните рейтингови агенции. Фиксирането на курса от една страна ограничава директното вариране на българския лев към еврото, но от друга страна експонира риска от неблагоприятни движения на еврото на международните финансови пазари при обезценка на еврото.

Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в единната европейска валута, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са левови или еурови. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

Дружеството би било изложено на валутен риск и при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

- **Инфлационен риск.**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти. Системата на валутен борд налага автоматичен контрол върху паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни оказаха натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС до 2008 г., т.е. инфлацията в страната ни бе по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. По данни на Националния статистически институт (НСИ) през 2008 г., инфлацията измерена с националния средногодишен индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната бе 12.3%, през 2009 г. 2.8%, през 2010 г. 2.4%, през 2011 г. 4.2% и през 2012 г. 3%. 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.

Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на Европейския валутен съюз (ЕВС) и свързаните с това изисквания спрямо нивото на инфлация може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

Риск за повишаване на инфлацията в глобален мащаб и пренасянето на повишението и в България, произтича от предприеманите мерки от основните централни банки по т. нар. вливане на ликвидност, представляващи увеличаване на паричното предлагане на съответните валути и създаващо предпоставки за увеличаване на цените на активите, изразени в тези валути.

- **Политически риск.**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика и свързаната с това опасност от негативни промени в бизнес климата.

Провежданата от правителствата на България след 1997 г. благоразумна фискална политика, проявяваща се в поддържане на ниски нива на публичен дълг, формиране на фискални резерви и нисък бюджетен дефицит,

	<p>свидетелстват за приемственост и политическата воля за запазване на макроикономическа стабилност.</p> <p>Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007 г. и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС) също предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството.</p> <p>Необходимостта от реформи в съдебната система и снижаване нивата на корупция са сред факторите допринасящи за повишаване на политическия риск в страната.</p> <ul style="list-style-type: none">• Други системни рискове. <p>Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.</p>
Г.3	<p>Ключовата информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ</p> <ul style="list-style-type: none">• Лихвен или ценови риск <p>Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, ще се понижи и купона на облигацията. В случай на спадане на лихвените нива до ниво, при което сбора от променливия и фиксирания компонент на купона по емисията, бъде под границата от 6.5%, настоящата емисия може да се разглежда като такава с фиксиран купон и нейната цена ще се покачи. Обратно, при нарастване на лихвените равнища на нива над 6.5%, цената ѝ ще се понижава.</p> <ul style="list-style-type: none">• Реинвестиционен риск <p>Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ликвиден риск <p>Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.</p> <ul style="list-style-type: none">• Валутен риск <p>Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо щатския долар или друга валута.</p> <ul style="list-style-type: none">• Инфлационен риск <p>Инфлационният риск се свързва с намаляване на покупателната стойност на валутата, която инвеститорите получават при продажба или на падежа инвестицията, или доходите от нея и респективно спадане на реалната доходност от инвестицията. Валутата на настоящата емисия корпоративни облигации е евро, т.е. инфлационният риск е свързан с намаляване на покупателна стойност на еврото.</p> <ul style="list-style-type: none">• Риск от промяна в параметрите на емисията <p>Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:</p> <ul style="list-style-type: none">• сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;• съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;• съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактичката макро и микроикономическа среда, касаеща Емитента. <p>Посочените предпоставки не ограничават или не изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива. Допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията – промени в размера и/или периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, промени във връзка с обезпеченията по</p>

емисията, както и условията за упражняване на опцията за предсрочно погасяване на емисията от Емитента.

Промени в параметрите на Облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

Всяко решение на Общото събрание на облигационерите по тази емисия, се взема с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации.

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите, на основание чл.100а, ал.6 от ЗППЦК, свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения.

- **Забава на лихвени и главнични плащания**

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем. В този случай, възниква риск от преструктуриране на емисията, т.е. промяна в параметрите ѝ с оглед избягване на обявяването на емисията за изискуема.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение на Емитента за обратно изкупуване на облигациите.

РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

- **Риск, свързан със задължението на емитента да плаща плаваща лихва по емитирания от него облигационен заем**

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените в пазарните лихвени нива върху цената на финансовия ресурс на Дружеството. При финансиране с плаващ лихвен процент, промяна в пазарните лихвени равнища ще доведе до промяна в цената на финансирането на Дружеството.

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища ще се понижи и купона на облигацията, но не повече от фиксираното минимално ниво от 6.50%.

- **Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем**

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заемът и като следствие от това евентуално натоваарване при плащане на лихви и главница.

Емисията на „**ФеърПлей Пропъртис**” АДСИЦ е деноминирана в евро и тъй като очакваните приходи, които Дружеството сключва са деноминирани предимно в евро и лева, и имайки предвид фиксирания валутен курс на българския лев към единната европейска валута, няма непосредствена опасност от неблагоприятни валутни движения.

РАЗДЕЛ Д — ПРЕДЛАГАНЕ

Д.26 **Основания за предлагането и предназначение на постъпленията, когато те не са за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове**

Настоящата емисия облигации е строго целева и ще се използва на два транша за:

- Първи транш за финансиране на проектиране и строителство на етап груб строеж на сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн във ваканционен комплекс ”Света Марина”, гр. Созопол и рефинансиране на покупката на земята, върху която ще бъде построена сградата за комплексно обществено обслужване и открит басейн във ваканционен комплекс ”Света Марина”, гр. Созопол – общо 60 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 1 440 000 (един милион, четиристотин и четиридесет хиляди) евро.
- Втори транш за финансиране на довършителни работи и обзавеждане на сграда за комплексно обществено обслужване във ваканционен комплекс ”Света Марина”, гр. Созопол – общо 40 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро.

Средствата от емисията облигации няма да бъдат използвани за финансиране и рефинансиране на Данък добавена стойност.

Д.3 **Описание на условията на предлагането**

Облигационният заем, предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар е в общ размер от 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро, разпределен в 2 400 (две хиляди и четиристотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100002133, издадени от „**ФеърПлей Пропъртис**” АДСИЦ при условията на първично частно предлагане.

Търговията с облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на “БФБ - София” АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е 31 януари 2021 г.

	<p>Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.</p> <p>Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.</p> <p>Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, е 1 (една) облигация.</p> <p>Не се предвиждат ограничения в максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.</p> <p>Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.</p> <p>При условие, че настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа бъде потвърден от КФН и емисията облигации бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, Емисията ще бъде заявена за допускане до търговия на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации.</p> <p>Търговията с облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на „БФБ – София” АД.</p> <p>Цената, на която „<i>ФеърПлей Пропъртис</i>” АДСИЦ ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на „Българска фондова борса – София” АД, ще е номиналната стойност на една облигация, а именно 1 000 евро за 1 бр. облигация.</p> <p>Впоследствие цената, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации.</p> <p>Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при закупуването на облигациите са за сметка на инвеститорите.</p> <p>При подаване на заявки за закупуване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.</p> <p>Сделки с облигации от настоящата емисия могат да бъдат извършвани както на регулиран така и извънрегулиран пазар.</p> <p>При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, който регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.</p>
Д.4	<p>Описание на всякакъв съществен за емисията/предлагането интерес, включително конфликт на интереси</p> <p>Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на Емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента и възнаграждението му не зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на Емисията, за които е изготвен този документ.</p>
Д.7	<p>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</p> <p>Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при публичното предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София” АД и Тарифата на инвестиционния (ите) посредник (ци) – членове на „БФБ – София” АД, чрез които осъществяват сделката.</p>

**ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА
ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ**

Долуподписаните, в качеството си на членове на Съвета на директорите на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, с подписите си декларираме, че доколкото ни е известно Просpektът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

.....
Маню Моравенов
Председател на СД и Изпълнителен Директор
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

.....
Ивайло Панов
Член на Съвета на директорите
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

.....
Мариана Дойнова
Член на Съвета на директорите
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаният в качеството си на съставител на финансовите отчети на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, с подписа си декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** информация, свързана с изготвените от мен финансови отчети, е вярна и пълна.

.....
Камен Петров Каменов
Управител на
“Камен Каменов” ЕООД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

Изброените по-долу лица, с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

.....
Маню Моравенов
Изпълнителен директор
„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

.....
Иван Балтов
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....
Красимир Петков
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД