

<b>ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ</b>	
<b>РЕЗЮМЕ</b>	
<b>17 декември 2015 година</b>	
<b>РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ</b>	
A.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 подвждащо, 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.
A.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. <b>Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.</b>
<b>РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ</b>	
B.1	<b>„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ</b>
B.2	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. 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: <a href="http://www.fpp.bg">www.fpp.bg</a> , адрес на електронна поща: <a href="mailto:office@fpp.bg">office@fpp.bg</a> . 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.
B.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.
B.4a	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:  <b>Тенденции:</b> Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на ясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преоценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ успя да стартира и обезпечи финансово изпълнението на един от най- амбициозните си проекти – вилно селище „Санта Марина“-Созопол. Бавното възстановяване на европейската икономика от глобалната криза, все още високото ниво на безработицата, както и неубедителните данни за индустриалното производство и търговията на дребно са сигнал, че възстановяването няма да бъде лесно и ще отнеме повече от първоначално очакваното време. В този контекст може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти в България няма да се завърне бързо. <b>Ваканционни имоти</b> По-малко огледи, но не и драстично намаление на сделките. Спад на цените и на инвестициите, промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите. Това е картината на пазара на ваканционни имоти в България през 2015г. според инвестиционната компания GreenLife. Ваканционните комплекси, успешно реализирани и с добра репутация, продължават плавно да се разширяват, като прогнозите са за задържане и леко покачване на пазара през следващите години. Същевременно обаче пазарът на терени по Черноморието не се радва на засилена активност, както този в София. Сделките, когато се сключват, са по-скоро инцидентни и са продиктувани от интереса на големите инвеститори към разширяване на функциониращи проекти. Нови мащабни инвестиции по Черноморието едва ли ще се появят през следващите години, тъй като обемите са свити, а търсенето е изключително високотелно по отношение на историята на инвеститора. Средните бюджети на купувачите по южното Черноморие са около 50 хил. евро за готов апартамент с една спалня. В Поморие, където компанията има проект от градски тип, нивата са по-ниски и варират между 30 хил. и 40 хил. евро. Таксата за поддръжка на годишна база в градските затворени комплекси също е по-ниска – около 100-150 евро на фона на 650-800 евро в класическите ваканционни проекти. Отчетеният спад на цените на новите имоти по Южното Черноморие достига 10 на сто за година, сочат данните на GreenLife. <b>Жилищно строителство</b> Пазарът на недвижими имоти ще става все по-атраکتивен за българските и чуждите инвеститори през 2016 г. Според анализаторите фактори за умерения оптимизъм са макроикономическата среда, очакванията за ръст на БВП през 2016 г. и намаляването на безработицата, които повишават търсенето на добри проекти. Допълнителен стимул за пазара ще дойде и от възстановяването на потребителските разходи и инвестициите през 2016 г. благодарение на няколко основни фактора. Сред тях са задържане на ниските цени на горивата, висок процент на усвояване на средства от европейските фондове и ролята на износа за българската икономика. Засиленото търсене на жилищния пазар предизвиква отговора на инвеститорите. И през третото тримесечие на 2015г. издадените разрешителни за строеж и започнати нови жилищни сгради се увеличават. Строителството в София-град, което изоставаше за сметка на Пловдив и Черноморието в предшните години, пак се

	<p>възстановява и столицата отново е лидер по строителство на жилищни имоти. През третото тримесечие на 2015 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 154 жилищни сгради с 4 670 жилища в тях и 654 082 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), показват данните на Националния статистически институт (НСИ). Това е с 1,2% повече спрямо издадените от общините разрешителни за строеж през второто тримесечие на годината и с 11,1% - на годишна база. От началото на 2015г. местните администрации са издали 3 254 разрешителни за строеж. Спрямо същия период на миналата година увеличението е от 2,65%. През третото тримесечие на 2015 г. е започнал строежът на 741 жилищни сгради с малко над 3 хил. жилища в тях и с 446 375 кв. м обща застроена площ. Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради намаляват с 12,5%, броят на жилищата в тях - със 17,2%, а общата им застроена площ - с 4%. В сравнение с третото тримесечие на 2014 г. обаче започнатите нови жилищни сгради са повече с 23,5%, жилищата в тях - със 75,3%, а разгънатата им застроена площ нараства двойно.</p> <p><b>Пазар на търговски площи</b></p> <p>Докато през 2013 г. международните модни и спортни брандове бяха движещата сила на пазара на търговски площи, по данни на международната консултантска агенция MBL CBRE, специализирана в областта на бизнес имотите, през 2014 г. се наблюдава значителен спад на търсенето на търговски площи от страна на големите вериги, отчасти движено от икономическата несигурност и ниската покупателна способност на населението в страната. По данни на агенция FORTON през последното тримесечие на 2014 г. наемните цени на кв.м. в София при нови договори падат с 10% до около 20 евро/кв.м.в големите търговски центрове. Все още съществуват значителни разлики в наемните нива по нови и съществуващи и договори за наем, както и между различните търговски центрове. Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата, независимо че цената на търговските площи е по-висока от жилищната. В район Лозенец например през 2014г. цената на магазинната площ е нараснала с повече от 20 процента. Продажната цена е от порядъка на 800-900 евро на кв. м, а наемните цени са 10-12 евро на кв.м. Очаква се инвеститорите да продължат да проявяват голям интерес към строителство на хипермаркети и вериги от магазини. След процъпналника на някои от световноизвестните търговски вериги у нас преди няколко години стана ясно, че българинът охотно харчи пари, когато има много стоки, събрани на едно място. Това е ясна индикация, че тази инвазия ще продължи. Съгласно данни публикувани в доклад на FORTON, липсата на нови допълнения и продължаващото реструктуриране на недостатъчно ефективни търговски центрове са основните акценти на пазара на недвижимите имоти на дребно през третото тримесечие на 2015 г. След излизането на почти 100 000 кв.м. търговски площи през есента на 2014 г., рефлектиращо върху наемните цени в посока намаляване, през второто и третото тримесечие на 2015 г. се наблюдава стабилизация. Интересът от страна на търговци на дребно към централни улични локации остава силен към края на 2015г. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което доведе до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Наемите за централни търговски имоти в партерно пространство са стабилни при € 44 кв.м. средно месечно за столичната централна градска част. Наемите за първокласни локации за търговски площи с размер 100-150 кв.м. в утвърдените търговски центрове в София се върнаха на нива от € 25/ кв.м. за месец през четвъртото тримесечие на 2015г. в сравнение с € 20/ кв.м.месечно в края на 2014 г. На вторичния пазар нивата на наемите остават в диапазона € 12-16 / кв.м. месечно.</p> <p>Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016г. могат да се обобщат в следното:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• След натиска в края на 2014г., наемните нива се възстановяват и техните нива остават стабилни;</li> <li>• Развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;</li> <li>• Ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.</li> </ul>																											
Б.4б	Не се прилага.																											
Б.5	<p>„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е част от икономическата група на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.</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 42.90 % от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко (посредством дъщерни дружества) 17.17 % 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.</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD     FPI[ФПИ] --&gt; FPI_IP[ФПИ Инвестиционно портфолио]     FPI --&gt; FPI_OD[ФПИ Оперативни дейности]          FPI_IP --&gt; FPI_IP_P[ФП Пропъртис]     FPI_IP --&gt; FPI_IP_C[ФП Къмършъл]     FPI_IP --&gt; FPI_IP_R[ФП Резиденшъл]     FPI_IP --&gt; FPI_IP_A[ФП Аграрен фонд]     FPI_IP --&gt; FPI_IP_RI[ФП Ритейл Истейтс]          FPI_IP_P --&gt; P1[• Луксозни апартаменти]     FPI_IP_P --&gt; P2[• Хотели]     FPI_IP_P --&gt; P3[• Жилищни сгради]     FPI_IP_P --&gt; P4[• Търговски площи]     FPI_IP_P --&gt; P5[Листвано на БФБ – София АД]          FPI_IP_C --&gt; C1[• Офиси]     FPI_IP_C --&gt; C2[• Търговски центрове]     FPI_IP_C --&gt; C3[• Склад]          FPI_IP_R --&gt; R1[Жилищни площи]          FPI_IP_A --&gt; A1[Земед. земя]     FPI_IP_A --&gt; A2[Ферми]     FPI_IP_A --&gt; A3[Животновъдна ферма]     FPI_IP_A --&gt; A4[Фуражни кухни и силози]     FPI_IP_A --&gt; A5[Други селскостопанск и активи]     FPI_IP_A --&gt; A6[Притежава земя от 5,8 хектара]          FPI_IP_RI --&gt; RI1[• Градски хотели]     FPI_IP_RI --&gt; RI2[• Офис сграда]          FPI_OD --&gt; OD1[ФП Къмърсъркшънс]     FPI_OD --&gt; OD2[ФП Пропъртис Менджмънт]     FPI_OD --&gt; OD3[ФПИ Травел и Туризм]     FPI_OD --&gt; OD4[ФПИ Хотели и курорти]     FPI_OD --&gt; OD5[ФП Проджект Менджмънт]     FPI_OD --&gt; OD6[ФП Дизайн]     FPI_OD --&gt; OD7[Архитектурно студио Кастилия]     FPI_OD --&gt; OD8[ФП Консултинг]     FPI_OD --&gt; OD9[ФП Аграрен фонд]     FPI_OD --&gt; OD10[• Обработване на земя]     FPI_OD --&gt; OD11[• Растениевъдство]     FPI_OD --&gt; OD12[• Зърнопроизводство]     FPI_OD --&gt; OD13[• Животновъдство]     FPI_OD --&gt; OD14[• Млекопроизводство]                 </pre> </div> <p>„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни предприятия.</p> <p>Дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е независима и не се определя от останалите дружества в групата.</p>																											
Б.6	<p>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:</p> <table border="1" data-bbox="260 1839 1409 2022"> <thead> <tr> <th rowspan="2">АКЦИОНЕР</th> <th colspan="2">ПРЯКО УЧАСТИЕ</th> <th colspan="2">НЕПРЯКО УЧАСТИЕ (по смисъла на чл. 146 и сл. ЗППЦК)</th> <th colspan="2">ОБЩО</th> </tr> <tr> <th>Брой акции</th> <th>Процентно участие</th> <th>Брой акции</th> <th>Процентно участие</th> <th>Брой акции</th> <th>Процентно участие</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Марио Захариев Захариев</td> <td>2 559 511</td> <td>9,17%</td> <td>16 793 165</td> <td>60,17%</td> <td>19 352 676</td> <td>69,34%</td> </tr> <tr> <td>„ФеърПлей Интернешънъл“ АД</td> <td>11 999 224</td> <td>42,99%</td> <td>4 793 941</td> <td>17,18%</td> <td>16 793 165</td> <td>60,17%</td> </tr> </tbody> </table>	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	2 559 511	9,17%	16 793 165	60,17%	19 352 676	69,34%	„ФеърПлей Интернешънъл“ АД	11 999 224	42,99%	4 793 941	17,18%	16 793 165	60,17%
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	2 559 511	9,17%	16 793 165	60,17%	19 352 676	69,34%																						
„ФеърПлей Интернешънъл“ АД	11 999 224	42,99%	4 793 941	17,18%	16 793 165	60,17%																						

	„ФеърПлей Аграрен фонд“ АД	3 929 000	14,08%			3 929 000	14,08%
	УПФ „Доверие“	1 772 084	6,35%	п. а.	п. а.	1 772 084	6,35%
	УПФ „Бъдеще“	1 727 138	6,19%	п. а.	п. а.	1 727 138	6,19%

**Източник:** Акционерна книга на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 17.12.2015г. 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 31.12.2012г., 31.12.2013г. и към 31.12.2014г., както и неодитиран междинен неконсолидиран финансов отчет към 30.09.2014 г. и към 30.09.2015 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:

**Приходи от дейността на дружеството период 31.12.2012 – 31.12.2014 г. и към трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.**

Приходи в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Нетни приходи от продажби на продукция	25 647	17 653	8948	7125	1324
Нетни приходи от продажби на стоки	229	240	155	76	1
Нетни приходи от продажби на услуги	0	0	2951	0	2515
Нетни приходи от продажби на други	2 528	2 886	4463	6762	16
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>28 404</b>	<b>20779</b>	<b>16517</b>	<b>13963</b>	<b>3856</b>
Приходи от финансиране	0	0	0	0	0
Финансови приходи	0	16	32	20	14
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>28 404</b>	<b>20 795</b>	<b>16549</b>	<b>13983</b>	<b>3870</b>
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
<b>Общо приходи</b>	<b>28 404</b>	<b>20 795</b>	<b>16549</b>	<b>13983</b>	<b>3870</b>

**Източник:** Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2012 г., 2013 г. и 2014 г., както и междинни неоитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

Приходите от дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се формират основно от приходите от продажби на продукция. Нетните приходи от продажби на продукция за последните три години намаляват значително от 25 647 хил.лв. към 31.12.2012г. до 8 948 хил.лв. към 31.12.2014г., нетните приходи от други продажби реципрочно се увеличават от 2 528 хил.лв. към 31.12.2012г. до 4 463 хил.лв. към 31.12.2014г. Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2013 г. приходите от дейността възлизат на 20,795 млн. лв. и и бележат спад от 27% спрямо същия период на 2012 година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти. 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. Междинните неоитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2014г. и 2015г. показват силно намалени нетни приходи от продажби на продукция – от 7 125 хил.лв.(2014-09-30)до 1 324 хил.лв.(2015-09-30).

За разглеждания период дружеството няма приходи от финансиране.

**Разходи за дейността на дружеството период 31.12.2012 – 31.12.2014 г. и към трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.**

Разходи в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Разходи за материали	33	32	23	20	10
Разходи за външни услуги	7528	6402	4700	3665	2035
Разходи за амортизации	661	668	691	516	393
Разходи за възнаграждения	293	250	252	187	176
Разходи за осигуровки	32	29	31	23	21
Балансова стойност на продадени активи	16187	11600	10906	9623	1142
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	0	0	0

Други	372	353	377	144	144
<b>Общо разходи по икономически елементи</b>	<b>25 106</b>	<b>19 334</b>	<b>16 980</b>	<b>14 178</b>	3 921
Разходи за лихви	1500	1321	1019	787	618
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0	0	0
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	9	5	3	3	1
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	2325	10484	1516	11	9
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>3 834</b>	<b>11 810</b>	<b>2 538</b>	<b>801</b>	<b>628</b>
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>28 940</b>	<b>31 144</b>	<b>19 518</b>	<b>14 979</b>	<b>4 549</b>
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
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>-536</b>	<b>-10349</b>	<b>-2 969</b>	<b>-996</b>	<b>-679</b>

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2012 г., 2013 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2014 г. и 2015 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. и бележат спад от 12% спрямо нивото им в края на 2012 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 1 921 хил.лв., 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.лв., което е 2,52% от общата сума на актива. Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2012 г. е загуба в размер на 536 хил.лв. Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2012 г. е 1,905 млн.лв.и намалява с 13% спрямо резултата към 31.12.2011 г., когато печалбата за разпределение е 2,180 млн.лв. 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.

#### Капиталова структура на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

ВИД АКТИВИ хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
1. Земи (терени)	1470	1 539	1539	1539	1539
2. Сгради и конструкции	0	0	0	0	0
3. Машини и оборудване	1	4	1	2	4
4. Съоръжения	289	295	525	545	469
5. Транспортни средства	0	0	0	0	0
6. Стопански инвентар	1563	951	975	1129	682
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	171	1839	9	9	9
8. Други	0	0	0	0	0
<b>I.Общо</b>	<b>3494</b>	<b>4628</b>	<b>3049</b>	<b>3224</b>	<b>2703</b>
<b>II. Инвестиционни имоти</b>	<b>42884</b>	<b>39493</b>	<b>36735</b>	<b>38240</b>	<b>36735</b>
<b>III. Нематериални активи</b>					
1. Права върху собственост	0	156	0	0	0
2. Програмни продукти	0	0	0	0	0
3. Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0
4. Други	7	4	2	2	1
<b>Общо за група IV:</b>	<b>7</b>	<b>160</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A"</b>	<b>46385</b>	<b>44281</b>	<b>39786</b>	<b>41466</b>	<b>39439</b>
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					
<b>I. Материални запаси</b>	0	0	0	0	0
1. Материали	0	0	0	0	0

2. Продукция	23641	16266	10424	11600	9296
3. Стоки	577	493	309	435	318
4. Незавършено производство	28441	19519	19615	19520	21435
5. Биологични активи	0	0	0	0	0
6. Други	0	0	0	0	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>52659</b>	<b>36278</b>	<b>30348</b>	<b>31555</b>	<b>31049</b>
<b>II. Търговски и други вземания</b>					
1. Вземания от свързани предприятия	277	621	415	491	923
2. Вземания от клиенти и доставчици	54	45	37	49	47
3. Предоставени аванси	899	1076	905	904	950
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	0	0	0
7. Вземания от персонала	0	0	0	0	0
8. Други	3	5	0	0	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>1233</b>	<b>1747</b>	<b>1357</b>	<b>1444</b>	<b>1920</b>
<b>III. Парични средства и парични еквиваленти</b>					
1. Парични средства в брой	12	12	4	4	23
2. Парични средства в безсрочни депозити	45	313	174	296	349
3. Блокирани парични средства	0	0	1597	1585	92
4. Парични еквиваленти	0	0	0	0	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>57</b>	<b>325</b>	<b>1775</b>	<b>1885</b>	<b>464</b>
<b>IV. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>1487</b>	<b>847</b>	<b>386</b>	<b>470</b>	<b>466</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"</b>	<b>55436</b>	<b>39197</b>	<b>33866</b>	<b>35354</b>	<b>33899</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ (А + Б):</b>	<b>101821</b>	<b>83478</b>	<b>73652</b>	<b>76820</b>	<b>73338</b>
<b>Собствен капитал и пасиви в хил.лв.</b>					
<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
<b>I. Основен капитал</b>					
Записан и внесен капитал т.ч.:	55825	55825	27 913	55 825	27 913
обикновени акции	55825	55825	27 913	55 825	27 913
<b>Общо за група I:</b>	<b>55825</b>	<b>55825</b>	<b>27 913</b>	<b>55 825</b>	<b>27 913</b>
<b>II. Резерви</b>					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	6625	6625	0	6 625	0
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	0	0	0	0	0
3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	0	25 925	0	22 956
общи резерви	0	0	25 925	0	22 956
<b>Общо за група II:</b>	<b>6625</b>	<b>6625</b>	<b>25 925</b>	<b>6 625</b>	<b>22 956</b>
<b>III. Финансов резултат</b>					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	4059	1737	0	-8 612	0
неразпределена печалба	8966	7180	0	7 180	0
непокрита загуба	-4907	-5443	0	-15 792	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0
2. Текуща печалба	0	0	0	0	0
3. Текуща загуба	-536	-10349	-2 969	-996	-679
<b>Общо за група III:</b>	<b>3523</b>	<b>-8612</b>	<b>-2 969</b>	<b>-9 608</b>	<b>-679</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>	<b>65973</b>	<b>53838</b>	<b>50 869</b>	<b>52 842</b>	<b>50 190</b>
<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>					

	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	1304	366	4 698	5 033	5 412
	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	4303	3865	6 340	6 728	5 577
	6. Други	0	0	0	0	0
	<b>Общо за група I:</b>	<b>5607</b>	<b>4231</b>	<b>11 038</b>	<b>11 761</b>	<b>10 989</b>
	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
	<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "B" (I+II+III+IV+V):</b>	<b>5607</b>	<b>4231</b>	<b>11 038</b>	<b>11 761</b>	<b>10 989</b>
	<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>					
	I. Търговски и други задължения					
	1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	12484	9175	1 566	1 367	486
	2. Текуща част от нетекущите задължения	1407	4771	1 249	1 253	1 241
	3. Текущи задължения, в т.ч.:	16095	11236	8 703	9 370	10 205
	задължения към свързани предприятия	3001	2940	3 276	2 892	3 894
	задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
	задължения към доставчици и клиенти	4265	3394	3 046	3 104	3 095
	получени аванси	8537	4587	2 099	3 183	3 011
	задължения към персонала	21	18	19	18	16
	задължения към осигурителни предприятия	4	4	4	4	4
	данъчни задължения	267	293	259	169	185
	4. Други	255	227	227	227	227
	5. Провизии	0	0	0	0	0
	<b>Общо за група I:</b>	<b>30241</b>	<b>25409</b>	<b>11 745</b>	<b>12 217</b>	<b>12 159</b>
	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
	<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):</b>	<b>30241</b>	<b>25409</b>	<b>11 745</b>	<b>12 217</b>	<b>12 159</b>
	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):</b>	<b>101821</b>	<b>83478</b>	<b>73 652</b>	<b>76 820</b>	<b>73 338</b>
	<b>Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2012 г., 2013 г. и 2014 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.</b>					
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 2012 г., 2013 г. и 2014 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					
	<b>РАЗДЕЛ В - ЦЕННИ КНИЖА</b>					
В.1	Предмет на публично предлагане са 5 582 537 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си - право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Международният номер за идентификация на акциите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ISIN код) е: <b>BG1100042057</b> . Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.					
В.2	Емисията акции от увеличението на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев и емисионната им стойност също е 1 (един) лев.					
В.3	Регистрираният капитал на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е в размер на 27 912 685 лв. и е разпределен в 27 912 685 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени.					

В.4	<p>Всяка обикновена акция на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.</p> <p><b>Право на дивидент</b> Дивидентите се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденги преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.</p> <p>Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието 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 (вж. по-долу).</p> <p>Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.</p> <p>Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар.</p> <p>Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.</p> <p>Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденги остават в Дружеството.</p> <p>Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели.</p> <p><b>Право на глас</b> Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.</p> <p>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. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер - юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, определено по закон.</p> <p>При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЗК.</p> <p>При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЗК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.</p> <p><b>Право на дял от печалбите на Емитента</b> Дивиденги се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.</p> <p><b>Право на ликвидационен дял</b> Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. 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. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.</p> <p>Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;</li> <li>■ право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;</li> <li>■ право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.</li> </ul> <p><b>Права на миноритарните акционери:</b> Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;</li> <li>■ 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;</li> <li>■ да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;</li> <li>■ да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;</li> <li>■ да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.</li> </ul> <p>Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.</p> <p>Уставът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.</p> <p><b>Условия за обратно изкупуване</b> Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЗК.</p> <p><b>Условия за конвертиране</b> Няма издадени конвертируеми ценни книжа.</p>
В.5	<p>Издадените от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД. За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача. Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет</p>

	<p>акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.</p> <p>Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти - предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар;</li> <li>2. финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;</li> <li>3. сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.</li> </ol> <p>Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация 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.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изрично съгласен да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложен кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p> <p>Съгласно чл. 38, ал. 4 от ЗПФИ инвестиционен посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар (в т.ч. и акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ), е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти - предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.</p>																																																
<p>V.6</p>	<p>След приключване на публичното предлагане на акциите и в 7-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ - София“ АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 17.05.2016 г. (Определянето на тази дата се основава на допускането, че (1) сроковете по графика на публичното предлагане се спазват без забава и (2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.)</p> <p>Сделките с акции, 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 отпадна условните сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.</p>																																																
<p>V.7</p>	<p>Разпределен финансов резултат и брутни дивиденди от учредяването на Дружеството:</p> <p style="text-align: center;"><b>Брутни дивиденди от учредяването на Дружеството</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">За година</th> <th style="text-align: center;">Финансов резултат за разпределение (лв.)</th> <th style="text-align: center;">Брутен дивидент за разпределение на една акция (лв.)</th> <th style="text-align: center;">Дата на Общо събрание на акционерите</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2014</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">16.6.2015</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2013</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">30.6.2014</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2012</td> <td style="text-align: center;">1 786 421</td> <td style="text-align: center;">0,032</td> <td style="text-align: center;">15.5.2013</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2011</td> <td style="text-align: center;">2 009 713</td> <td style="text-align: center;">0,036</td> <td style="text-align: center;">30.5.2012</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2010</td> <td style="text-align: center;">111 651</td> <td style="text-align: center;">0,002</td> <td style="text-align: center;">27.4.2011</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2009</td> <td style="text-align: center;">976 944</td> <td style="text-align: center;">0,0175</td> <td style="text-align: center;">24.3.2010</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2008</td> <td style="text-align: center;">7 257 298</td> <td style="text-align: center;">0,13</td> <td style="text-align: center;">25.3.2009</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2007</td> <td style="text-align: center;">8 000 000</td> <td style="text-align: center;">0,1433</td> <td style="text-align: center;">25.3.2008</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2006</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">20.3.2007</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2005</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">06.6.2006</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Общо</b></td> <td style="text-align: center;"><b>20 142 027</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ</p> <p>Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.</p>	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	<b>Общо</b>	<b>20 142 027</b>		
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																																														
<b>Общо</b>	<b>20 142 027</b>																																																
<p>V.8 до V.22</p>	<p>Не се прилага</p>																																																
<p>G.1</p>	<p style="text-align: center;"><b>РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ</b></p> <p>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. Инфлацията през октомври 2015 г. е 0,9% на месечна база, а трайно настанялата се дефлация намалява своя темп до 0,4% на годишна база, показват последните данни на Националния статистически институт (НСИ). За наличието на дефлация у нас роля играят и по-ниските цени на суровините на международните пазари. Данните на НСИ показват още, че дефлацията от началото на 2015 г. е 0,5%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2013 г. - октомври 2014 г. спрямо същия период, но година по-рано, е 1,6 на сто. Очакванията на БНБ са, че до края на годината инфлацията ще остане отрицателна, като темповете на спад на потребителските цени постепенно ще се забавят. Според централната банка затихването на дефлационните процеси ще се определя главно от допълнителното свиване на отрицателния принос на административно контролираните цени в съчетание с постепенното преустановяване на понижението на цените на хранителните продукти. <b>Макрикредитноикономическата обстановка</b> 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:</p>																																																



- 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 непокрита 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 покупки-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 станали 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 проектант 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 доходносна. 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 опосредно 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

	<p>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.</p> <p><b>Рискове, свързани с платежеспособността на наемателите.</b> Дружеството е зависимо от наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. С цел минимизиране на разглеждания риск, преди сключване на договори с по-големи наематели 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, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради 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.</p> <p><b>Риск от непокрити от застраховки загуби.</b> 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 резултат на 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.</p> <p><b>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.</b> 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 дивиденди.</p> <p><i>Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите.</i> 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.</p> <p><b>Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда.</b> 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.</p>
Г.2	Не се прилага
Г.3	<p>Рискове за акционерите: Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция. Пазарната цена на акциите на дружеството зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори - търсене и предлагане, резултати от дейността, сравнение с доходността и представянето на други дружества.</p> <p><b>Ценови риск.</b> След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.</p> <p><b>Ликвиден риск.</b> Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.</p> <p><b>Инфлационен риск.</b> Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.</p> <p>Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.</p> <p><b>Валутен риск.</b> Валутният риск, който носят акциите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.</p> <p><b>Липса на гаранция за изплащане на дивидент.</b> Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преоценка на активите, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.</p>

	<p><b>Обратен сплит</b></p> <p>На проведеното на 30 юни 2014 г. Редовно общо събрание, акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ гласуваха за увеличаване на номиналната стойност на емитираните от дружеството акции от 1 на 2 лв. и едновременно намаляване на техния брой при запазване размера на капитала на дружеството на 55,825 млн. лв и съответно да бъде намален броят на акциите от 55 825 370 на 27 912 685 броя. Акционерите, чиито брой акции не беше четно число, получиха по една акция от мажоритарния собственик „ФеърПлей Интернешънъл“ и не бяха ошетенни при делението на 2.</p> <p>Решението за „обратен сплит“ беше първата стъпка за осъществяването на намерението на ръководството на дружеството да осигури дългосрочна възможност за разпределянето на всяка бъдеща печалба като дивидент на акционерите.</p> <p>На 08.09.2014 г. ОСА на Дружеството прие решение да бъде намален капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 55 825 370 лева на 27 912 685 лева по реда на чл.200, т.1 от Търговския закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 2 /два/ лева на 1 /един / лев и да формира резерв в размер на 27 912 685 лева. Втората стъпка - намалението на номиналната стойност на акциите отново до 1 лв. се извърши за сметка на цялата натрупана до момента загуба от преоценки на имоти и преместването на част от основния капитал в допълнителен.</p> <p>Регистрираният акционерен капитал на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е в размер на 27 912 685 лева, разпределен на 27 912 685 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 / един / лев.</p> <p><b>Риск от разводняване на капитала.</b></p> <p>„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, 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, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.</p> <p>През последните три години дружеството „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е извършвало увеличения на капитала чрез емитиране на нови акции.</p> <p><b>Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.</b></p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.</p> <p><b>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа.</b></p> <p>Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което е вероятно да повлияе на пазара на акциите.</p> <p>„Българска фондова борса-София“ АД е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в Европейския регион, Великобритания, САЩ и други страни.</p> <p>В тази връзка, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на борсата. Пазар с ниска ликвидност е уязвим на спекулативна дейност. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност. Цените на акциите могат да бъдат манипулирани с относително малки като обем (стойност) сделки. Следователно няма гаранция, че акциите на дружеството ще се търгуват активно, а ако това се случи, може да нарастне волатилността на цената им.</p> <p><b>Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.</b></p> <p>Ако значителен брой акции се предложат за продажба, борсовата цена на акциите на Дружеството може да се понижи. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.</p> <p><b>Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане.</b></p> <p>Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да приключи неуспешно. В този случай 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 акции, 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 акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане.</p>												
<p>Г.4 до Г.6</p>	<p>Не се прилага</p>												
<p><b>РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ</b></p>													
<p>Д.1</p>	<p>Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че цялата емисия бъде записана, са в размер на <b>5 560 416 /пет милиона петстотин и шестдесет хиляди четристотин и шестнадесет/ лева.</b></p> <p>Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че бъде записан минималния размер от 1 700 000 / един милион и седемстотин хиляди / броя акции, са в размер на <b>1 677 879 /един милион шестстотин седемдесет и седем хиляди осемстотин седемдесет и девет / лева.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="279 1702 1388 2027"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Разходи за външни услуги</b></td> </tr> <tr> <td>Вознаграждение на упълномощения инвестиционен посредник</td> <td style="text-align: right;">12 000,00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в Търговския регистър (обща прогнозна стойност)</td> <td style="text-align: right;">2000,00 лв.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Разходи за такси и комисионни</b></td> </tr> <tr> <td>Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор</td> <td style="text-align: right;">5000,00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса за присвояване на ISIN код на емисията права</td> <td style="text-align: right;">72,00 лв.</td> </tr> </table>	<b>Разходи за външни услуги</b>		Вознаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	12 000,00 лв.	Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в Търговския регистър (обща прогнозна стойност)	2000,00 лв.	<b>Разходи за такси и комисионни</b>		Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	5000,00 лв.	Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72,00 лв.
<b>Разходи за външни услуги</b>													
Вознаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	12 000,00 лв.												
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в Търговския регистър (обща прогнозна стойност)	2000,00 лв.												
<b>Разходи за такси и комисионни</b>													
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	5000,00 лв.												
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72,00 лв.												

	<table border="1"> <tr> <td>Такса към „Централен депозитар” АД за издаване на удостоверение за упражнени и неупражнени права и постъпили суми от продажба на права по сметка на ЦД</td> <td>44,00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса за депозиране на емисията права в „Централен депозитар” АД</td> <td>1390,00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса за депозиране на емисията акции в „Централен депозитар” АД</td> <td>1100,00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса към „Българска фондова борса - София” АД за допускане до търговия на новата емисия</td> <td>500,00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала</td> <td>15,00 лв.</td> </tr> <tr> <td><b>ОБЩО:</b></td> <td><b>22 121,00 лв.</b></td> </tr> </table> <p><i>Посочените разходи са с прогнозен характер.</i></p> <p>Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (22 121 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (5 582 537 бр.), са 0,004 лева на акция. 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 акциите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.</p>	Такса към „Централен депозитар” АД за издаване на удостоверение за упражнени и неупражнени права и постъпили суми от продажба на права по сметка на ЦД	44,00 лв.	Такса за депозиране на емисията права в „Централен депозитар” АД	1390,00 лв.	Такса за депозиране на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1100,00 лв.	Такса към „Българска фондова борса - София” АД за допускане до търговия на новата емисия	500,00 лв.	Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	15,00 лв.	<b>ОБЩО:</b>	<b>22 121,00 лв.</b>
Такса към „Централен депозитар” АД за издаване на удостоверение за упражнени и неупражнени права и постъпили суми от продажба на права по сметка на ЦД	44,00 лв.												
Такса за депозиране на емисията права в „Централен депозитар” АД	1390,00 лв.												
Такса за депозиране на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1100,00 лв.												
Такса към „Българска фондова борса - София” АД за допускане до търговия на новата емисия	500,00 лв.												
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	15,00 лв.												
<b>ОБЩО:</b>	<b>22 121,00 лв.</b>												
Д.2а	<p>В случай, че бъде записан минималният брой акции (1 700 000 бр. акции), при който предлагането се счита за успешно - прогнозни нетни постъпления от емисията - <b>1 677 879 лв.</b>, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ планира да използва привлечените средства единствено за погасяване на текущи задължения на Дружеството. В случай, че бъде записан максималният брой акции (5 582 537 бр. акции), прогнозни нетни постъпления от емисията - <b>5 560 416 лв.</b>, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ планира да използва привлечените средства за финансиране изграждането на втори жилищен комплекс до НСА в гр. София, район „Студентски”, кв. „Малинова долина” и за погасяване на текущи задължения на Дружеството. Финансирането на инвестицията в този комплекс ще се извърши в комбинация от банков кредит и собствени средства като точното им съотношение предстои да бъде определено след издаването на разрешение за строеж на комплекса. В случай на пълно записване на акциите от настоящата емисия, част от набрания капитал ще се използва за осигуряване на самоучастието на дружеството в посочените инвестиции.</p> <p style="text-align: center;"><b>Разпределение на набраните средства от емисията по приоритети</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Размер на увеличението</th> <th>Средства за погасяване на текущи задължения – приоритет 1</th> <th>Средства за инвестиране в жилищен комплекс 2 до НСА – приоритет 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Минимално 1 677 879 лв.</td> <td>1 677 879 лв.</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Максимално 5 560 416 лв.</td> <td>4 500 000 лв.</td> <td>1 060 416 лв.</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.</b></p> <p>В случай че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от максималния, самоучастието на дружеството при финансиране на посочените по-горе инвестиции, както и необходимите средства за погасяване на текущите му задължения ще се осигурят от продажби на инвестиционни имоти и апартаменти както в София, така и от проектите на дружеството в Созопол, Банско и Черноморец. В този случай е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.</p>	Размер на увеличението	Средства за погасяване на текущи задължения – приоритет 1	Средства за инвестиране в жилищен комплекс 2 до НСА – приоритет 2	Минимално 1 677 879 лв.	1 677 879 лв.	-	Максимално 5 560 416 лв.	4 500 000 лв.	1 060 416 лв.			
Размер на увеличението	Средства за погасяване на текущи задължения – приоритет 1	Средства за инвестиране в жилищен комплекс 2 до НСА – приоритет 2											
Минимално 1 677 879 лв.	1 677 879 лв.	-											
Максимално 5 560 416 лв.	4 500 000 лв.	1 060 416 лв.											
Д.2б	Не се прилага												
Д.3	<p>При <b>увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК</b>, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.</p> <p>При настоящото увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всеки 5 права, акционерите или третите лица, придобили права имат право да запишат 1 (една) акция от настоящата емисия на емисионна стойност 1 (един) лев.</p> <p>Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 1 (една) акция от настоящата емисия, и най-много такъв брой акции, равен на броят притежавани от него права разделен на 5 (пет).</p> <p>При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели акции. В случай че притежаваните от едно лице права представляват число, което не е кратно на 5 (пет), при определяне броя акции, които същото лице може да запише, се извършва закръгление към предходното цяло число. Например ако дадено лице притежава 12 (дванадесет) права, то броят акции, определен като брой притежавани права разделен на 5 (пет), е 2,4 (две цяло и четири десети) броя акции. В този случай така полученото частно следва да бъде закръглено до предходното цяло число, а именно 2 (две). Всяко лице притежавало брой права, който не е кратен на 5 (пет), има възможност да закупи или продаде толкова права, така че броят притежавани от същото лице права да бъде число кратно на 5 (пет).</p> <p>Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организиран от „Българска фондова борса - София” АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организиран 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 акции, над притежаваните от тях права, разделени на 5 (пет), те могат да закупят права чрез сделка на организиран от „Българска фондова борса - София” АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организиран от „Българска фондова борса - София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.</p> <p>Правото да участват в увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ имат лицата вписани в книгата на акционерите на Дружеството на 7 (седмия) ден от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. На следващия работен ден „Централен депозитар” АД открива сметки за права на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението.</p> <p>След обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.</p> <p>Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане-общият брой на предлаганите акции е 5 582 537 (пет милиона петстотин осемдесет и две хиляди петстотин тридесет и седем) броя. Подписката се счита за успешно</p>												

<p>приключила, ако са записани най-малко 1 700 000 броя от предлаганите акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.</p> <p><b>Период на предлагането. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите</b> – след потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.</p> <p>В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще оповести съобщението за публичното предлагане в Търговския регистър при Агенция по вписванията и ще го публикува в два централни ежедневника - „Капитал Daily“ и „Стандарт“ и на интернет страниците на емитента (fpp.bg) и инвестиционния посредник (focalpoint.bg) най-малко 7 дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записване на акциите. В случай че датите на оповестяване на съобщението в Търговския регистър, публикуването му във всеки един от двата централни ежедневника и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник не съвпадат, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати (чл. 92а, ал. 3 от ЗППЦК). Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.</p> <p>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.</p> <p>Крайният срок за прехвърляне на правата е 14 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.</p> <p>Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса - София“ АД. 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. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организиран явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.</p> <p><b>Началната дата</b> за записване на акции 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 акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.</p> <p><b>Срокът за записване на акции изтича</b> 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акциите се счита първият следващ работен ден.</p> <p><b>Място за записване на акциите</b> - Упълномощения инвестиционен посредник е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ №51Б. Акции могат да бъдат записани на адреса на инвестиционния посредник, всеки работен ден от 09:30 до 17:00 часа, лице за контакт: Теодора Даскалова, тел. +359 (2) 8 199 142, e-mail: office@focalpoint.bg.</p> <p>Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.</p> <p>Записването на акции 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 акции, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба 38 за изискванията към действията на инвестиционните посредници.</p> <p>Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.30 до 17.00 часа.</p> <p>При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за постъпилата заявка.</p> <p>По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.</p> <p>Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.</p> <p>Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват в КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока на подписката.</p> <p>Съгласно § 1, т. 10 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 акции.</p> <p>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.</p> <p><b>Внасянето на емисионната стойност</b> на записваните акции се извършва в банка ОББ АД с адрес: гр.София, ул.„Света София“ №5, по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително посочена в Съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.</p> <p>Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името (наименованието) на лицето, записващо акции, неговото ЕГН (ЕИК) (за български лица) и броя на записваните акции.</p> <p>Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).</p> <p><b>Удостоверителен документ за направените вноски</b> е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните акции.</p> <p>След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД.</p> <p><b>Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа</b> – емитентът уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, относно резултата от първичното публично предлагане на акциите 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 акции. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. от ЗКФН.</p> <p>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 акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните вознаграждения 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. „Капитал Daily“ и на интернет страниците на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.</p> <p><b>Условия, ред и срок за получаване на записаните акции</b> (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите) – След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при инвестиционния посредник, чрез който са упражнени правата. Издаването на депозитарни разписки се извършва от „Централен депозитар“ АД. В 3-дневен срок от получаването им от „Централен депозитар“ АД разписките на клиенти, чийто акции са закупени по клиентски подсметки при „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, се предават безсрочно от 9 до 17 ч. всеки работен ден на титулярите им или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица в офиса на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД. Лицата, записали акции чрез различен от „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД инвестиционен посредник получават депозитарните си разписки от последния при същите предпоставки и ред. Наднесените суми се възстановяват от съответния клон на банката, където са направени вноските, по указан от инвеститора начин - по сметка или на каса (при</p>
---

	<p>спазване ограниченията на Закона за ограничаване на плащанията в брой) в срок 30 дни след датата на уведомлението по чл.1126, ал.12 ЗППЦК.</p> <p><b>Ред и срок за връщане на внесените парични средства</b> за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно-Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3-дневен срок КФН, по реда на чл. 1126, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува в два централни ежедневника („Стандарт“ и „Капитал Daily“) и на интернет страниците на емитента (fpp.bg) и инвестиционния посредник (focalpoint.bg) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 1126, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява Комисията за финансов надзор в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.</p> <p><b>Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията-КФН</b>, 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.</p> <p>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 узнването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието 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.</p> <p><b>КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта</b>, 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.</p> <p><b>„Българска фондова борса - София“ АД</b>, 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.</p> <p><b>КФН, съответно Заместник-председателят</b>, 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.</p> <p><b>Съгласно разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК</b> 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 на сто 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.</p> <p><b>Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗСПЗФИ</b>, 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.</p>
Д.4	<p>При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.</p> <p>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 акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права разделен на 5 (пет).</p> <p>Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.</p> <p>В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.</p> <p>Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно седем дни след оповестяване на съобщението за увеличаване на капитала на Дружеството в Търговския регистър. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всеки пет права може да се запише 1 (една) акция на Емитента по емисионна стойност от 1 (един) лв. за 1 (една) нова акция.</p> <p>Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.</p> <p>Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на емитента).</p> <p>Емитентът няма информация дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции.</p> <p>Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.</p> <p>Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количествени акции които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори.</p> <p>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.</p>
Д.5	<p>Акциите от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата придобили права чрез покупка на вторичния пазар. Не са налице споразумения за замразяване на капитала.</p>
Д.6	<p>През последните 5 (пет) години не са издавани акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица или опции, с които те да имат правото да придобият акции в бъдеще.</p> <p>Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобият ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция или условия, различни от тези на публичното предлагане.</p> <p>Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството от Общото събрание на акционерите. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.</p> <p>Съгласно § 1, т. 8 от Наредба № 2 „Разводняване на капитала (на стойността на акции)“ е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ 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“.</p>

Показатели	30.09.2015 г.
Обща сума на активите (хил.лв.)	73 338
Общо задължения (хил.лв.)	23 148
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	50 190
Брой на акциите в обращение (бр.)	27 912 685
Балансова стойност на една акция (лв.)	1,798

**Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ-данните са от междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2015 г.**

Балансовата стойност на една акция на Дружеството към 30.09.2015 г. (датата на последния междинен неаудитиран финансов отчет) е в размер на 1,798 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 1,00 лв. Следователно при настоящото увеличение, съгласно разпоредбите на § 1, т. 8 от Наредба № 2, се наблюдава разводняване стойността на акциите.

Следващата таблица представя разводняването на балансовата стойност на една акция ако приемем, че новите акции са напълно записани и са издадени към 30 септември 2015 г. След приспадане на разходите по публичното предлагане, балансовата стойност на една акция от Емитента към 30 септември 2015 г. би била 1.664 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 5 582 537 бр. нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция, т.е. пълния размер на новата емисия. Разводняването е в размер на -7.45% на акция.

**Разводняване на дела от капитала на една стара акция при условие, че са записани всичките 5 582 537 бр. нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция**

	Лева, с изкл. на %
1. Емисионна стойност на една нова акция	1.00
2. Балансова стойност на една акция към 30.09.2015 г.	1.798
3. Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.09.2015 г. (4-2)	-0.134
4. Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала, при допускането, че новите акции са издадени към 30.09.2015 г.	1.664
5. Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането $(4-1)/1*100$	66.40%
6. Разводняване на дела от капитала на една стара акция $(4-2)/2 *100$	-7.45%

**Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ-данните са от междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2015 г.**

Следващата таблица представя разводняването на балансовата стойност на една акция ако приемем, че новите акции са записани в минималния брой и са издадени към 30 септември 2015 г. След приспадане на разходите по публичното предлагане, балансовата стойност на една акция от Емитента към 30 септември 2015 г. би била 1.751 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 1 700 000 бр. нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция, т.е. минималния размер на новата емисия. Разводняването е в размер на -2,61% на акция.

**Разводняване на дела от капитала на една стара акция при условие, че е записан минималния брой от 1 700 000 нови акции по емисионна стойност от 1,00 лв. на нова акция**

	Лева, с изкл. на %
1. Емисионна стойност на една нова акция	1.00
2. Балансова стойност на една акция към 30.09.2015 г.	1.798
3. Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.09.2015г. (4-2)	-0.047
4. Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала, при допускането, че новите акции са издадени към 30.09.2015 г.	1,751
5. Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането $(4-1)/1*100$	75,1%
6. Разводняване на дела от капитала на една стара акция $(4-2)/2 *100$	-2,61%

**Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ-данните са от междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2015 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 развядни.
- 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, 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 на 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 двете таблици поместени тук 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 съгласно чл. 112б, ал. 7 от ЗИПЦК, в случай, че има реализирани сделки на него.

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.