



„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРОСПЕКТ
ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА
ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ
ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта

EUR 2 400 000 облигационен заем

2 400 обикновени облигации

ISIN: BG2100002133

	За 1 облигация	Общо
Номинална и емисионна стойност:	1 000.00 евро	2 400 000 евро
Общо разходи по допускането до търговия	26.10 лева	62 650 лева

Емитентът не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия.

Срок на публичното предлагане: Търговията с облигации на „Основен пазар” на „Българска Фондова Борса - София” АД, „Сегмент за облигации” започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ - София и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Емитента облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа, с Регистрационния документ и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ и Резюме с Решение № 469 - Е от 24.06.2013 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

22.04.2013 г.

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Емитент	„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ
Пореден номер емисията	на 2 (втора)
Вид ценни книжа	Корпоративни облигации
Вид на облигациите	Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми
Валута на емисията	Евро
Размер на облигационния заем	2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро
Брой облигации	2 400 (две хиляди и четиристотин) броя
Матуритет	96 (деветдесет и шест) месеца
Купон	Плаващ лихвен процент в размер на 3 (три) месечния Euribor плюс надбавка от 550 базисни пункта, но не по-малко от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно, платим на 3 (три) месечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните тримесечни периоди върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA (ACTUAL/ACTUAL) „реален брой дни/реален брой дни“. Стойността на 3-месечния Euribor за първото купонно плащане е определения 3-месечен Euribor за датата на сключване на емисията облигации (T+2). Стойността на тримесечния Euribor за всяко следващо купонно плащане се определя към датата, на която е дължимо предходното плащане. Ако датата на предходното купонно плащане попада в неработен ден, за следващото купонно плащане важи котировката на тримесечния Euribor за най-близкия предходен работен ден. Тримесечният Euribor се котира с вальор T+2, т.е. стойността на 3-месечен Euribor за съответната дата се определя 2 работни дни преди датата на валидността му.
Период на плащане	Лихвените плащания ще бъдат извършени на всеки 3 (три) месеца, като първото плащане ще бъде след изтичане на три месеца от Датата на сключване на облигационния заем - в деня на изтичането на съответния 3-месечен период.
Банка-довереник	„Алианц Банк България“ АД
Изплащане на главницата	Изплащането на главницата ще бъде извършвано съгласно погасителен план, приложен в т. 4.8.2. <i>Схема за погасяване на облигационния заем</i> от настоящия документ
Дата на сключване на заема	31.01.2013 г.

Дата на падеж на заема	31.01.2021 г.
Първично предлагане	Частно пласиране
Инвестиционен посредник	“Ти Би Ай Инвест” ЕАД
Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници	„Централен депозитар” АД
Вторична търговия	„Българска Фондова Борса – София” АД
Обезпечение	<ul style="list-style-type: none">• Първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ, част от Търговски комплекс № 1 находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина.• Първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ, част от Търговски комплекс № 2 находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина.• Първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ, част от Търговски комплекс № 4 находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, местност Св. Марина.• Първа по ред ипотека върху право на строеж за построяване на Страда за обществено комплексно обслужване и открит басейн, представляващи етап III от Вилно селище „Санта Марина”.• Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания по сключени от „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ договори за наем за недвижими имоти и прилежащи басейни, предмет на обезпечение с ипотека.• Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ на парични средства по следните банкови сметки:<ul style="list-style-type: none">- депозитна сметка, открита при „Юробанк И Еф Джи България” АД;- сметка, открита при банката-довереник по облигационната емисия, в която сметка ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ като наемодател по договорите за наем, предмет на особен залог по настоящата облигационна емисия;- набирателната сметка по настоящата облигационна емисия. <p>Подробно описание и информация за обезпеченията по настоящата емисия облигации може да намерите в т. 4.16. от настоящия документ.</p>

Минимална обезпеченост по емисията За целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът се задължава да поддържа минимална обезпеченост на емисията облигации в размер не по-малък от 150% от непогасената главница по емисията облигации.

Минималната обезпеченост се изчислява като сбор от стойността на ипотеките в полза на Банката-довереник на облигационерите имоти и право на строеж за построяване на имоти. Общият размер на обезпечеността ще бъде определян като сбор от сумата на последните актуални пазарни оценки на горните имоти и на правото на строеж за построяване на имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти.

Задължение на Емитента за обратно изкупуване на облигациите В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспект, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията облигации на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** за вторично публично предлагане, или

2) Съветът на директорите на „Българска Фондова Борса – София” АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, или

3) След изтичане на 6 месеца от сключване на облигационния заем, емисията облигации не е качена за търговия на “Българска Фондова Борса - София” АД,

Емитентът се задължава в срок до 7 (седем) работни дни от получаване на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това. До 17.00 часа на 20 (двадесетия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на Емитента или на посочено от Емитента лице.

В срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите или да намери друго лице, което да ги изкупи.

На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата главница съобразно номиналната стойност/остатъчната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

Процедурата е подробно описана в т. 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите* от настоящия документ.

Право на Емитента за предсрочно погасяване на облигациите Облигациите се издават с опция за предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница при цена 100.5 за 100 номинал. Предсрочното погасяване се извършва при спазване на изискванията на Устава на Дружеството, Търговския закон и по решение на Съвета на директорите на Дружеството, като плащането може да бъде осъществено на датата на всяко лихвено плащане по емисията облигации. Погасяването се извършва пропорционално на всички облигации в обращение.

Процедурата е подробно описана в т. 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите* от настоящия документ.

Други задължения

По отношение на обезпеченията по емисията облигации:

- За целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът се задължава да поддържа минимална обезпеченост на емисията облигации в размер не по-малък от 150% от непогасената главница по емисията облигации. Минималната обезпеченост се изчислява като сбор от стойността на ипотекираните в полза на Банката-довереник на облигационерите имоти и право на строеж за построяване на имоти, предмет на обезпечение по настоящата облигационна емисия, описани в т. 4.16.1.1. и т. 4.16.1.2. Общият размер на обезпечеността ще бъде определян като сбор от сумата на последните актуални пазарни оценки на горните имоти и на правото на строеж за построяване на имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти.

- За целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът няма да прекратява предсрочно договорите за наем, описани т. 4.16.1.3. и/или няма да договаря намаление на наемните цени, в размер по-малък от този, който е договорен към датата на Предложението за записване на корпоративни облигации от настоящата емисия от 25.01.2013 г. в тези договори, вземанията по които са обект на обезпечение по реда на Закон за особените залози (ЗОЗ) съгласно предвиденото в т. 4.16.1.3.

- Емитентът няма право да обременява с други тежести и да прехвърля собствеността на имуществото, представляващо обезпечение по настоящата емисия.

- Емитентът се задължава да застрахова: имотите по т. 4.16.1.1.; извършваните строително - монтажни работи във връзка с учреденото право на строеж по т. 4.16.1.2. и построената сграда след въвеждането ѝ в експлоатация, като в договорите за застраховки бъде изрично посочено, че Банката-довереник е получател на застрахователните обезщетения и застрахователните суми са не по-малки от размера на последно актуалната пазарна оценка на всеки един от имотите и на правото на строеж, извършена от лицензиран оценител. Застраховките се подновяват ежегодно, при спазване на горните условия и следва да бъдат валидно сключени до изпълнение на всички задължения на Емитента към облигационерите по емисията облигации.

- В случай, че Емитентът просрочи с повече от 30 (тридесет) дни някое друго свое задължение по банкови заеми или облигационни емисии, всяко (отделно просрочие) в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева и повече, Банката-довереник ще счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и ще има всички права, които ще бъдат предвидени в Договора с Банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона.

- Емитентът се задължава да спазва описаните по-долу финансови показатели за целия срок на емисията облигации с изключение на отчетните периоди, в които е продал нетекущ актив на загуба, както следва:

А) Пасиви/Активи – Максимум 50%

Б) Покритие на лихви = (печалба от обичайна дейност + разходи за лихви)/(разходи за лихви) – Минимум 200%

В случай, че Банката-довереник установи, че някой или някои от показателите не отговарят на изискването, **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** е длъжно в срок от 6 (шест) месеца от установяването да предприеме действия за коригирането им. Ако в посочения срок **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** не е предприело действия за коригиране на показателите, Банката-довереник ще счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и ще има всички права, които ще бъдат предвидени в Договора с Банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона.

- Емитентът се задължава след приключване на първичното частно предлагане емисията обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал.1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за допускане до търговия на “Българска фондова борса – София” АД, „Основен пазар

BSE, Сегмент за облигации”. Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем. В случай, че емисията не бъде регистрирана за търговия в горепосочения срок, облигационерите могат да поискат изкупуване на притежаваните от тях облигации от Емитента или посочено от него лице съгласно процедурата описана в т. 4.8.3. Емитент няма право да откаже да изкупи обратно облигациите в случай на постъпило искане за обратно изкупуване от страна на облигационер, съгласно процедурата по т. 4.8.3.

- Всяко решение на Общото събрание на облигационерите по тази емисия, се взема с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации. Право да участват в общото събрание на облигационерите имат тези от тях, които са вписани в книгата на облигационерите по емисията облигации на 5 (петия) ден преди датата на провеждане на общото събрание. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Всички други задължения по емисията са подробно описани в т. 4.20. *Други условия по емисията*, от настоящия документ.

ДЕФИНИЦИИ

Емисия	Съвкупността от облигациите, емитирани от Дружеството съгласно условията, по реда и в срока, посочени в този Проспект.
Дата на сепълмент	Датата (Т+2), следваща ден Т на сключване на сделка с облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации съобразно техническите възможности на разплащателните системи, „Централен депозитар” АД и пазара, на който се търгуват облигациите.
Облигационери	Лица, притежаващи облигации от настоящата Емисия и вписани като такива в книгата на облигационерите.
Падеж	Датата, на която се изплаща главницата по облигациите. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, падежът е първият работен ден след тази дата.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	9
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	11
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	15
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ...18	
5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	67
6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА.....	72
7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	74
8. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	75
9. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	76
10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ ..77	
11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.....	78
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	79

Проспектът за допускане до търговия на облигации на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Емитента, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите облигации.

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж т. 2. “Рискови фактори” от настоящия документ, т. 4. от Регистрационния документ и раздел Г от Резюмето,

Инвеститорите могат да получат Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа от:

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, телефон: +359 (2) 8 199 103, факс: +359 (2) 962 13 22, e-mail: office@fpp.bg, лице за контакти: Снежана Йотинска, Директор за връзки с инвеститорите от 09:00 до 17:30 ч.; тел. +359 (2) 8 199 121; e-mail: s.yotinska@fpp.bg;

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.2, телефон: +359 (2) 935 06 42, факс: +359 (2) 935 06 17, e-mail: r_peeva@tbi-invest.bg, лице за контакт: Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси“ от 08:30 до 17:30 ч.

Информация за Дружеството може да бъде получена и от страниците в Интернет на:

„Българска фондова борса – София“ АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, тел.: +359 (2) 937 09 34; www.bse-sofia.bg;

Комисия за финансов надзор, гр. София, ул. „Шар планина“ № 33, тел. централа: +359 (2) 940 49 99, www.fsc.bg.

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

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

Дружеството е учредено за неопределен срок на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф. д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

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

Банка-довереник на облигационерите по настоящата емисия облигации: „Алианц Банк България“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, СО - район “Възраждане” и адрес на управление: бул. “Мария Луиза” №79.

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

Обслужващи дружества:

„ФеърПлей Интернешънъл“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” №51 Б.

“Камен Каменов” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2.

Инвестиционният посредник, пласирал настоящата емисия облигации при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон и изготвил настоящия Проспект, съгласно Договор за пласиране на емисия корпоративни облигации чрез първично частно предлагане и изготвяне на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар от 12.12.2012 г.:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД – седалище и адрес на управление: гр. София, 1113, ж.к. „Изток”, ул. „Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет. 2;

Емитентът няма други отношения с инвестиционни посредници във връзка с настоящата емисия.

Правен консултант на Дружеството по отношение на неговата оперативна дейност, вкл. по тази

емисия облигации, е Константин Димитров – юриконсулт на „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ.

Одитор на Дружеството за 2010 г. и 2011 г., и към настоящия момент е Одиторска къща „Бисиком - 61“ ООД с регистриран одитор Бойко Костов с рег. №170 и с адрес: град София, кв. Дианабад, ул. Крум Кюлявков 15А, ет. 7, офис 13. Одиторът не е бил заменян от създаването на дружеството до момента.

Дружеството е ползвало следните **Оценители** на недвижими имоти: „Явлена Импакт“ ООД.

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ

Юридически лица, отговорни за изготвянето на Документа за ценните книжа са:

1. „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б.

2. **ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1113, ул. „Тинтява“ № 13 Б, вх. А, ет.2.

Изброените по-горе лица, с полагане на подписите на законните им представители на последната страница на настоящия документ, декларират, че са положили всички разумни грижи и са се уверили, че информацията в **Документа за ценните книжа** е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Емитента.

Членовете на Съвета на директорите на „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ отговарят за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в проспекта.

Съставителят на финансовите отчети “Камен Каменов” ЕООД, представлявано от управителя Камен Петров Каменов, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в изготвените финансови отчети на емитента.

Одиторът на Дружеството – Одиторска къща „Бисиком - 61“ ООД с регистриран одитор Бойко Костов отговаря за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.

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

2.1. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвращаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според съвременната теория за портфейлни инвестиции, всяка инвестиция следва да се разглежда освен на индивидуална база и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с плаващ купон, която носи кредитния риск на издателя. Под кредитен риск на издателя се разбира неговата способност да изплати в срок лихвените и главнични плащания по заема, която се влияе от редица рискови фактори, описани в Документа с информация за дружеството-емитент. За снижаване на кредитния риск по настоящите дългови ценни книжа способства наличието на обезпечение, състоящо се от вписани ипотечи върху активи на Емитента, залог върху вземания на Емитента по договори за наем и залог върху банкови сметки на Емитента.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу.

2.1.1. Лихвен или ценови риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, ще се понижи и купона на облигацията. В случай на спадане на лихвените нива до ниво, при което сбора от променливия и фиксирания компонент на купона по емисията, бъде под границата от 6.5%, настоящата емисия може да се разглежда като такава с фиксиран купон и нейната цена ще се покачи. Обратно, при нарастване на лихвените равнища на нива над 6.5%, цената ѝ ще се понижава.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация с плаващ купон:

$$\text{Цена на облигация} = \frac{CPN_1 + M_1}{(1 + YTM/m)^1} + \frac{CPN_2 + M_2}{(1 + YTM/m)^2} + \frac{CPN_{n^*m} + M_{n^*m}}{(1 + YTM/m)^{n^*m}}$$

където,

CPN - купонно плащане;

YTM - годишна доходност до падежа в %;

m - брой купонни плащания в година;

n - поредност на купонното плащане;

M - размер на главницата на падежа;

2.1.2. Реинвестиционен риск

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

2.1.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

2.1.4. Валутен риск

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо щатския долар или друга валута.

2.1.5. Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с намаляване на покупателната стойност на валутата, която инвеститорите получават при продажба или на падежа инвестицията, или доходите от нея и респективно спадане на реалната доходност от инвестицията. Валутата на настоящата емисия корпоративни облигации е евро, т.е. инфлационният риск е свързан с намаляване на покупателна стойност на еврото. Паричната политика, респективно контролът върху инфлацията в еврозоната се провежда от Европейската централна банка (ЕЦБ). Няма гаранции, че ЕЦБ ще успее да поддържа ценова стабилност. Външни за еврозоната фактори, като повишение на световните цени на основни енергийни и други суровини, чиито цени се обявяват предимно в щатски долари, също могат да намалят покупателната способност на еврото.

2.1.5. Риск от неплащане или забава на дължими лихви и/или главница

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

Освен облигационните емисии, като външни източници за финансиране на дейността си „*ФеърПлей Пропъртис*“ АД СИЦ използва и банкови заеми. Разнообразието от източници на финансиране намалява риска от преструктуриране на емисията. Рискът за забава на лихвени и главнични плащания се управлява с поддържане на необходимата ликвидност от Дружеството по банковата сметка описана в т. 4.16.1.4.2. от настоящия документ, чрез постоянните парични потоци от договори за наем, предмет на първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите, за обектите посочени в т. 4.16.1.3. от настоящия документ.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за обратно изкупуване на облигациите, предвидено в т. 4.8.3. от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа. Действията на ръководството на „*ФеърПлей Пропъртис*“ АД СИЦ за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвиденият срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на „БФБ – София“ АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

2.1.6. Риск от промяна в параметрите на емисията

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаеща Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или не изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива. Допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията – промени в размера и/или периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, промени във връзка с обезпеченията по емисията, както и условията за упражняване на опцията за предсрочно погасяване на емисията от Емитента.

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

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

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

2.2. РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

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

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

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

2.2.2. Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем

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

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

3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

В таблиците по-долу са представени капитализацията и задлъжнялостта на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, които се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани годишни финансови отчети към 31.12.2011 г. и 31.12.2012 г. и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г.

Показатели BGN`000	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012	31.12.2011
	неодитиран	одитиран	неодитиран	одитиран
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	66 066	65 973	68 713	68 519
Основен акционерен капитал	55 825	55 825	55 825	55 825
Премияен резерв	6 625	6 625	6 625	6 625
Натрупани печалби/загуби	3 523	4 059	6 069	8 089
Текуща печалба/загуба	93	-536	194	-2 020
ПАСИВИ, в т.ч.	36 952	35 848	41 854	43 055
Банкови заеми	12 626	13 788	17 581	18 430
Облигационни заеми	9 966	5 710	6 576	7 162
Други пасиви	14 360	16 350	17 697	17 463
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	103 018	101 821	110 567	111 574

3.2. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на Емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента и възнаграждението му не зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на Емисията, за които е изготвен този документ.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник, осъществяващ по договор с Дружеството пласирането на емисията корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се е задължил по договор да изготви настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на Емисията.

3.3. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

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

1. Първи транш за финансиране на проектиране и строителство на етап груб строеж на сграда за комплексно обществено обслужване и открит басейн във ваканционен комплекс ”Света Марина”, гр. Созопол, описана в т. 4.16.1.2. от настоящия документ и рефинансиране на покупката на земята, върху която ще бъде построена сградата за комплексно обществено обслужване и открит басейн във ваканционен комплекс ”Света Марина”, гр. Созопол, описана в т. 4.16.1.2. от настоящия документ – общо 60 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 1 440 000 (един милион, четиристотин и четиридесет хиляди) евро.

2. Втори транш за финансиране на довършителни работи и обзавеждане на сграда за комплексно обществено обслужване във ваканционен комплекс ”Света Марина”, гр. Созопол, описана в т.

4.16.1.2. от настоящия документ – общо 40 на сто от пласирания обем на облигационната емисия или 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро.

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

Първичното предлагане на облигации от настоящата емисия се извърши при условията на частно предлагане до ограничен брой лица по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон (не при условията на публично предлагане).

Условията са конкретизирани (включително началният и крайния срок за записване) в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 25.01.2013 г., одобрено от Съвета на директорите на от „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ. В рамките на конкретизирания срок са записани 2 400 (две хиляди и четиристотин) броя облигации с номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка, т.е. записаният при условията на частно предлагане втори по ред облигационен заем с емитент „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ е с обща номинална стойност в размер на 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро.

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа от втората по ред емисия обезпечени корпоративни облигации на „**ФеърПлей Пропъртис**“ АДСИЦ до търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисия за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността им и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

На 30.04.2013 г. е изплатено първото лихвено и главнично плащане, съгласно погасителния план. Изплатената сума по лихва и главница е в размер общо на 172 188.06 лева.

Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

За Емитента възникват следните разходи във връзка с искането за допускането до търговия на емисията облигации:

<i>ТАКСА</i>	<i>ГОДИШНО</i>	<i>ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</i>
Възнаграждение на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД за предоставянето на услуги във връзка с допускането на емисията до търговия на БФБ – София АД		47 550.00 лв.
Разглеждане на Проспект в КФН		5 000.00 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200.00 лв.	1 600.00 лв.
Такса за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент Облигации на „БФБ - София” АД		500.00 лв.
Такса за поддържане на регистрацията на емисията на Основен пазар BSE, Сегмент Облигации на „БФБ – София” АД	1 000.00 лв.	8 000.00 лв.
ОБЩО		62 650 лв.

Съгласно подписания на 12.12.2012 г. Договор за пласиране на емисия корпоративни облигации чрез първично частно предлагане и изготвяне на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации между Емитента и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД (Посредник), е заплатено възнаграждение на Посредника за пласиране на емисията корпоративни обезпечени облигации в размер на левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 400 (две хиляди и четирисотин) евро.

Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при публичното предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София” АД и Тарифата на инвестиционния (ите) посредник (ци) – членове на „БФБ – София” АД, чрез които осъществяват сделката.

Във връзка с регистрацията на емисията облигации, пласирани на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, за Емитента са възникнали или ще възникнат и следните разходи:

<i>ТАКСА</i>	<i>ПЕРИОД</i>	<i>ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</i>
Присвояване на ISIN код на емисията	еднократно	72 лв.
Първоначална регистрация на емисията ценни книжа в Централен депозитар АД	еднократно	1 517 лв.
Поддържане на регистрация на емисия облигации	месечно до падежа	80.10 лв.
Закриване на облигационната емисия	еднократно след падежа	500 лв.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

На проведеното на 10.12.2012 г. Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за издаване на втора по ред емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон (Извлечение от Протокол от Извънредното общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 10.12.2012 г., Приложение № 1), при спазване на всички приложими законови и подзаконовни разпоредби и при условия, определени с решение на Съвета на директорите (Протокол от заседание на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 17.01.2013 г., Приложение № 2). Всички условия и срокове на емисията облигации са описани в Предложението за записване на облигациите. Съгласно т. 1.18 от Решението на Съвета на директорите от 17.01.2013 г., след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната до търговия на “Българска Фондова Борса - София” АД – “Основен пазар”, сегмент „Облигации”.

4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазар са 2 400 (две хиляди и четиристотин) броя обикновени, лихвоносни, безналични (регистрирани при „Централен депозитар” АД), поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с падеж 96 (деветдесет и шест) месеца от датата на издаване.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации е BG2100002133.

4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия се издават съгласно българското законодателство и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Съществени въпроси за инвеститорите във връзка с вторичната търговия на облигациите на Дружеството на БФБ се уреждат в следните нормативни актове:

- Търговски закон;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

4.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен Депозитар” АД, който поддържа националната регистрационна система за безналични финансови инструменти в Република България.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро. Плащанията по лихви и главница ще бъдат извършвани в лева по фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро). При промяна на текущия фиксиран курс (1.95583 лв. за 1 евро) всички плащания ще се извършват само в евро.

4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

4.6. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

4.6.1. Индивидуални имуществени права

Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации. Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното плащане по главница, съответно преди датата на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „*ФеърПлей Пропъртис*” АД СИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД. **В петдневния период (работни дни) преди крайния падеж на плащането за погасяване на главницата облигациите не се извършват сделки с тях.** Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от “Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД. Централният депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди датата на падежа.

Право на лихва. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на лихвеното плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „*ФеърПлей Пропъртис*” АД СИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

В случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем - право на обезщетение имат всички облигационери по силата на учредени:

(1) първа по ред договорна ипотека в полза на банката-довереник на облигационерите върху недвижими имоти, част от Търговски комплекси № 1, №2 и №4, които комплекси са собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, находящи се в гр. Созопол, местност Св. Марина;

(2) първа по ред договорна ипотека в полза на банката-довереник на облигационерите върху право на строеж за построяване на Сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн, представляващи етап III от Вилно селище „Санта Марина“, гр. Созопол;

(3) първи по ред особен залог в полза на банката-довереник на облигационерите върху всички настоящи и бъдещи вземания по сключени от Дружеството договори за наем на недвижими имоти и прилежащи басейни, предмет на обезпечение с ипотека по настоящата облигационна емисия;

(4) първи по ред особен залог в полза на банката-довереник на облигационерите върху всички настоящи и бъдещи вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ на парични средства по банкови сметки: (а) Депозитна сметка на името на *„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ*, открита при „Юробанк И Еф Джи България“ АД, ЕИК № 000694749, в която сметка служебно ще бъдат прехвърлени от Банката-довереник средствата от втория транш по емисията в размер на левовата равностойност на 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро, изчислена по фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро). Договорът за депозит на средствата по тази сметка ще бъде със срок до 15.05.2013 г.; (б) Сметка IBAN BG11BUIN95611000373921 на името на *„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ*, открита при Банката-довереник, в която сметка ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от *„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ* като наемодател по договорите за наем, описани по т. 4.16.1.3.; (в) Набирателна сметка IBAN BG81BUIN95611000373922, открита при Банката-довереник на името на *„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ*, по която сметка са постъпили сумите при записване на облигациите и по която сметка на датата на падежа на депозита по сметката, описана в т. 4.16.1.4.1. – 15.05.2013 г. „Юробанк И Еф Джи България“ АД служебно ще преведе цялата сума от падежиралия депозит.

Обезпечението по настоящата облигационната емисия е подробно описано в т. 4.16. Гаранция (Обезпечение) по емисията облигации.

В случай на неизпълнение от страна на Емитента на негови задължения съгласно условията на емисията (случаите на неизпълнение са посочени подробно по-долу), банката-довереник, действайки от името на облигационерите и в техен интерес, пристъпва към реализиране на обезпечението в зависимост от неговия вид.

Договорна ипотека:

На основание чл.417, т.6 от Гражданския процесуален кодекс Банката-довереник въз основа на нотариалния акт за учредяване на ипотека върху имотите и върху правото на строеж за построяване на имот, предмет на обезпечение може да подаде заявление до компетентния съд за издаване на заповед за изпълнение, след влизането в сила на която може да поиска издаване на изпълнителен лист. В случай, че към заявлението Банката-довереник представи и документ, на който се основават вземанията на облигационерите, както и документ, доказващ настъпването на обстоятелствата, при които е следвало да бъде извършено плащането, Банката-довереник може да поиска съдът да постанови незабавно изпълнение и издаване на изпълнителен лист. Наличието на издаден изпълнителен лист е основание за започване на изпълнително производство и насочване на принудително изпълнение върху имуществото на Емитента и в частност срещу ипотекираните

имоти и право на строеж за построяване на имот.

Доколкото облигациите са обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижими имоти и право на строеж, облигационерите могат да се удовлетворят за вземанията си от стойността на ипотекираните недвижими имоти и право на строеж след провеждане на изпълнително производство по реда на ГПК.

Особен залог:

За реализирането на това обезпечение се прилага режимът съгласно Закона за особените залози:

Банката-довереник заявява за вписване в Централния регистър на особените залози, че пристъпва към изпълнение и известява Емитента за започване на изпълнението. С това вписване заложеното имущество преминава в разпореждане на Банката - довереник, в качеството ѝ на заложен кредитор, като тя се разпорежда с него по реда и при условията, описани в закона, в зависимост от вида на имуществото. Постъпленията от разпореждането с имуществото се получават от нарочен депозитар, посочен от Банката - довереник, отговарящ на изискванията на Закона за особените залози (ЗОЗ).

Въз основа на данните от съответния регистър депозитарят изготвя списък на кредиторите, които имат право на вземане като посочва размера на всяко вземане. След изготвянето на окончателен списък същият се представя на емитента и включените в него кредитори. Депозитарят открива на свое име сметка в банка, по която се превеждат сумите, получени от изпълнение върху заложеното имущество и изготвя разпределение на получените суми. Средствата от реализацията на заложеното имущество се разпределят между кредиторите, при спазване на изискванията на ЗОЗ.

В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите ще се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е обезпечена с първа по ред ипотека върху недвижими имоти и върху право на строеж за построяване на недвижим имот, собственост на Емитента, първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента по сключени от Дружеството договори за наем за недвижими имоти и прилежащи басейни, както и първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** на парични средства по банкови сметки на Дружеството. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворят за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като обезпечени с ипотеки и залози се изплащат първи по ред от получената сума при реализацията на обезпечението (чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон).

В случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем - право да се иска издаване на заповед за изпълнение по реда на Гражданско процесуалния кодекс (ГПК) въз основа на притежаваните облигации.

Всеки облигационер има право въз основа на притежаваните от него облигации, при неизпълнение на задълженията на емитента за изплащане на дължимите суми съгласно условията на облигационния заем, да поиска от компетентния съд издаване на заповед за изпълнение на основание чл.417, т.9 от ГПК. След нейното влизането в сила облигационерът може да поиска издаване на изпълнителен лист. В случай, че към заявлението за издаване на тази заповед за изпълнение облигационерът представи и документ, на който се основават вземанията му, както и документ, доказващ настъпването на обстоятелствата, при които е следвало да бъде извършено плащането, облигационерът може да поиска съдът да постанови незабавно изпълнение и издаване

на изпълнителен лист. Наличието на издаден изпълнителен лист е основание за започване на изпълнително производство и насочване на принудително изпълнение върху имуществото на Емитента.

Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация

Съгласно чл. 271 от ТЗ едва след удовлетворяване на кредиторите на Дружеството, оставащото имущество се разпределя между акционерите му.

4.6.2. Неимуществени права

Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.

4.6.3. Колективни права

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента групата на облигационерите се представлява от Банка-довереник.

Облигационерите от тази емисия имат следните колективни права:

- правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Емитента. Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси не е задължително за акционерите;

- право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегироваани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно;

- общото събрание на облигационерите може да вземе отношение към евентуални предложения от дружеството-емитент за изменение на договора за облигационния заем, като приеме или не направените от емитента предложения;

Предвид договорния характер на взаимоотношенията между дружеството-емитент и облигационерите, промяна в условията на облигационния заем е възможна само при наличие на съгласие и на двете страни за това. Изрично, съгласно чл. 207, т. 1 от ТЗ, всяко решение на емитента за едностранна промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно.

Предложение от емитента за промяна в условията на емисията може да се направи по реда, по който е взето решението за емитиране на заема – в случая, с решение на Общото събрание на акционерите. При наличие на изразена от компетентния орган на дружеството-емитент воля за промяна в условията по емисията, банката-довереник на облигационерите свиква общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения. Доколкото уставът на емитента не съдържа специални изисквания за кворум за вземане на решение от общото събрание на облигационерите, то се прилага чл. 214, ал. 5 ТЗ – за общото събрание на

облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите, а именно чл. 227 ТЗ. Относно мнозинството за вземане на решения от Общото събрание на облигационерите – съгласно т. 1.27. от Решението на Съвета на директорите на Емитента от 17.01.2013 г. за определяне на условията по емисията облигации, решение на Общото събрание на облигационерите относно промени в условията на емисията облигации се приема с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации.

Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Емитентът е сключил договор с банка-довереник на облигационерите „Алианц Банк-България“ АД (наричан по-долу за краткост „Договора“), според който банката поема ангажимента да изпълнява функцията Довереник на облигационерите по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Съгласно сключеният договор, банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

1. считано от датата на сключване на облигационния заем да анализира финансовите отчети на Емитента в четиринадесетдневен срок от предоставянето/оповестяването им, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелствата, влияещи върху финансовото му състояние, в седемдневен срок от предоставянето/оповестяването ѝ, с оглед способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичането на срока за извършване на анализа по т.1., да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. в срок до 30 дни от представянето от Емитента на подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия по чл.2, т.2. от Договора, съответно от изтичането на срока за представянето на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на облигационерите, а след допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар и на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал.3 от ЗППЦК, както и информация относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно т.2.;

г) извършените от Довереника действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл.100г, ал.2. от ЗППЦК;

4. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия в установения размер;

7. в четиринадесетдневен срок от изтичане на срока за представяне от Емитента на подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия по чл.2.т.2. от Договора , ако той не е представен в срок, да представи на облигационерите, а след допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар и на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на емисията облигации, банката-довереник на облигационерите е длъжна:

1. да уведоми облигационерите, а след допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които Банката предприема;

2. в зависимост от вида и тежестта на нарушението, да предприеме алтернативно или кумулативно изброените по-долу или други, подходящи по нейна преценка действия за защита на общите права и интереси на облигационерите:

а) да изиска от Емитента да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) ако едно или повече от събитията, изброени в глава „Случаи на неизпълнение“ от Договора с банката-довереник настъпи, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента, да уведоми Емитента, че счита целия облигационния заем за предсрочно изискуем, без каквото и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове, като има всички права, произтичащи от настоящия договор и закона.

в) да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпеченията по емисията облигации в допустимите от закона случаи и по установения ред;

г) да предявява иски против Емитента, включително и/или да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

По силата на Договора банката-довереник е длъжна да предприема действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, но не отговаря за защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

По-подробна информация за правата и задълженията на Банката-довереник на облигационерите е представена в т. 4.10.3. *Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите* от настоящия документ.

4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Емитента по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаеща Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или не изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива.

Допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията – промени в размера и/или периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, промени във връзка с

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

Промяна в условията по настоящата облигационна емисия са допустими само при изрично решение на Общото събрание на облигационерите, притежаващи облигации от емисията. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите на основание чл.100а, ал.7 от ЗППЦК свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.

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

4.7. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

4.7.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

Плаващ лихвен процент в размер на 3 (три) месечния Euribor плюс надбавка от 550 базисни пункта, но не по-малко от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно.

4.7.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване

Лихвените плащания ще бъдат извършени на всеки 3 (три) месеца, като първото плащане ще бъде след изтичане на три месеца от Датата на сключване на облигационния заем - в деня на изтичането на съответния 3-месечен период.

Лихвените (купонни) плащания, ще бъдат изчислявани на базата на проста лихва за отделните тримесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA (ACTUAL/ACTUAL) „реален брой дни/реален брой дни”. Стойността на 3-месечния Euribor за първото купонно плащане е определения 3-месечен Euribor за датата на сключване на емисията облигации (T+2). Стойността на тримесечния Euribor за всяко следващо купонно плащане се определя към датата, на която е дължимо предходното плащане. Ако датата на предходното купонно плащане попада в неработен ден, за следващото купонно плащане важи котировката на тримесечния Euribor за най-близкия предходен работен ден. Тримесечният Euribor се котира с вальор T+2, т.е. стойността на 3-месечен Euribor за съответната дата се определя 2 работни дни преди датата на валидността му.

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

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

www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 3-месечния Euribor.

Изчисляването на доходността от лихвата става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция (ACTUAL/ACTUAL) „реален брой дни/реален брой дни“:

$$CPN = N * c * (P / \text{Реален брой дни в годината}),$$

където:

CPN - сума на купонен доход от една облигация;

N – номинална/остатъчната стойност на една облигация;

c - определеният лихвен процент годишно (3-месечен Euribor + 550 b.p., но не по-малко от 6.50%);

P - период равен на реалния брой дни за периода на държане;

4.7.3. Правила за корекция във връзка със събития, отнасящи се до базисния инструмент

Лихвеният процент по настоящата емисия е плаващ, в размер на 3 (три) месечния Euribor плюс надбавка от 550 базисни пункта, но не по-малко от 6.50% (шест цяло и пет десети процента) годишно. Корекции в лихвения процент по емисията ще бъдат извършвани за всяко лихвено плащане, съобразно посочената в т. 4.7.2. процедура и е обвързана със съответната стойност на 3-месечния Euribor. Поради наличието на фиксиран минимален лихвен процент по емисията в размер на 6.5% годишно, повишението на 3-месечният индекс Euribor би допринесло за повишение на лихвения процент по емисията над 6.5% годишно, само ако 3 - месечния Euribor се повиши над 1% на годишна база.

Промяна по точки 4.7.1 – 4.7.3., а именно в размера и/или периодичността и условията на лихвените и главнични плащания, промени във връзка с обезпеченията по емисията, както и условията за упражняване на опцията за предсрочно погасяване на емисията от Емитента, е допустима и при условията на т. 4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия от настоящия документ.

4.7.4. Срок на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата.

Вземанията за лихви се погасяват с изтичане на тригодишна давност.

Вземането по главницата се погасява с изтичане на общата петгодишна давност.

Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, т.е. от деня, когато е трябвало да бъде извършено съответното плащане съгласно условията на емисията.

Давността се прекъсва:

- а) с признаване на вземането от длъжника;
- б) с предявяване на иск или възражение;
- в) с предприемане на действия за принудително изпълнение.

От прекъсване на давността започва да тече нова давност.

С погасяване по давност на вземането за главницата се погасяват и вземанията за лихви, независимо че за някои или за всички от тях давността не е изтекла.

4.8. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

4.8.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема

Емисията е със срок за погасяване 96 месеца (деветдесет и шест месеца) след датата на издаване на облигациите. За дата на издаване на облигациите се счита датата на регистрация на емисията в „Централен депозитар“ АД (31.01.2013 г.), като от този момент започват да текат всички срокове във връзка с облигационния заем.

Датата на падежа на облигационния заем е 31.01.2021 г.

4.8.2. Схема за погасяване на облигационния заем

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

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

В случай че датата на лихвено плащане и плащане по главницата попада в неработен ден,

плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 4.8.3., плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Всички разплащателни операции ще бъдат извършвани в легова равностойност по фиксинга на Българска народна банка за деня на извършване на съответната операция. При промяна на текущия фиксиран курс всички плащания са само в евро.

Погасяването се извършва пропорционално на всички облигации в обращение.

В случай, че на датата, на която Емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, Емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то Емитентът дължи законната лихва за забава на дълг в евро, на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва и/или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни и/или главнични плащания.

4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента

Облигациите се издават с опция за предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница при цена 100.5 за 100 номинал (такса за предплащане в размер на 0.5% (нула цяло и пет процента) от размера на предсрочно изплатената сума по главницата на облигационния заем). Предсрочното погасяване се извършва при спазване на изискванията на Устава на Дружеството, Търговския закон и по решение на Съвета на директорите на Дружеството, като плащането може да бъде осъществено на датата на всяко лихвено плащане по емисията облигации. Емитентът извършва предсрочното погасяване по главницата на облигационния заем на датата на купонното/лихвено плащане, следващо решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. Предсрочното погасяване по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички облигации. В случай, че датата за предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница е неработен ден/неработни дни, то предсрочно погасяване се извършва в първия работен ден следващ неработния ден/неработните дни. Погасяването се извършва пропорционално на всички облигации в обращение.

Емитентът оповестява информация за предсрочното погасение по реда за разкриване на вътрешна информация съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и по реда на чл. 100ц, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК. Уведомлението следва да се изпрати до Комисията за финансов надзор и да се разкрие на обществеността най-късно до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на директорите на Дружеството за предсрочното погасяване на главницата по облигационния заем. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем.

При спазване на изискванията на Устава на Дружеството и Търговския закон, Съветът на

директорите има правото да вземе решение Емитента да купува на регулиран пазар по текущи пазарни цени облигации от емисията.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на притежателите на облигациите (Задължение на емитента за обратно изкупуване)

Съгласно чл. 21, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар. С оглед на това Емитентът се е задължил след приключване на първичното частно предлагане емисията обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал.1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за допускане до търговия на “Българска фондова борса – София” АД „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации”. Емитентът се е задължил да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем.

В случай, че:

- 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспект, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията облигации на „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ за вторично публично предлагане, или
- 2) Съветът на директорите на „Българска Фондова Борса – София” АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ, или
- 3) След изтичане на 6 месеца от сключване на облигационния заем, емисията облигации не е качена за търговия на “Българска Фондова Борса - София” АД,

Емитентът се задължава в срок до 7 (седем) работни дни от получаване на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това. До 17.00 часа на 20 (двадесетия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на Емитента или на посочено от Емитента лице.

В срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите или да намери друго лице, което да ги изкупи. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата главница съобразно номиналната стойност/остатъчната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

Задължението за обратно изкупуване на облигациите от страна на Емитента или намирането на друг купувач е валидно единствено и само при наличие на някое от условията 1), 2) или 3), дефинирани в тази точка.

Емитент няма право да откаже да изкупи обратно облигациите в случай на постъпило искане за обратно изкупуване от страна на облигационер, съгласно горната процедура.

4.8.4. Предсрочна изискуемост на заема. Случаи на неизпълнение.

Ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на емитента, (“Случаи на неизпълнение”) настъпи, банката-довереник ще счете целия

облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и има всички права съгласно подписания договор за банка-довереник, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на дължимите лихви и/или главница по емисията, и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа му („Просрочено плащане”);

2. Емитентът не изпълни някое или някои от задълженията си по т.т. от 4.16.2.1. до 4.16.2.12., 4.20.2., 4.20.3. и 4.20.5., а именно:

2.1. т.4.16.2.1. - в случай че се установи нарушение на определената съгласно условията на емисията минимална стойност на обезпечението и Емитентът в срок до 7 (седем) дни от установяването и/или от узнаването за това нарушение не предложи подходящо заместващо обезпечение, свободно от тежести и на съответната стойност съгласно изготвена актуална оценка, което да бъде одобрено от общото събрание на облигационерите с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации;

2.2. т.4.16.2.2. – 1. Емитентът прекрати предсрочно договорите за наем, описани т. 4.16.1.3.; и/или 2. Емитентът договори намаление на наемните цени, в размер по-малък от този, който е договорен към датата на Предложението за записване на настоящата емисия корпоративни облигации при условията на частно предлагане (25.01.2013 г.) в тези договори;

2.3. т.4.16.2.3. – 1. Емитентът не осигури ангажимент от страна на Наемателя на имотите съгласно договорите за наем по т. 4.16.1.3., вземанията по които представляват обезпечение по реда на ЗОЗ по настоящата емисия облигации и подробно описани в т. 4.16.1.3., да не прекратява предсрочно описаните договори за наем; и/или 2. Емитентът не осигури ангажимент от страна на Наемателя да не договаря намаление на наемните цени;

2.4. т.4.16.2.4. – 1. Емитентът прекрати договор/и за наем, вземанията по които представляват обезпечение по настоящата емисия; и/или 2. Емитентът намали наемните цени по тях; и/или 3. Емитентът промени срока на някой от договорите за наем, без да е налице изрично решение на Общото събрание на облигационерите по настоящата емисия за всеки от тези случаи, взето с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации и без да е предложил заместване на отпадналото и/или предложеното за намаление вземане по договор за наем със същото по вид вземане, което е с размер не по-малък от отпадналото и със срок не по-къс от срока на отпадналото вземане;

2.5. т.4.16.2.5. – Емитентът договори във всички или в някои от договорите за наем, вземанията по които представляват обезпечение по емисията облигации, краен срок, който е по-ранен от крайния падеж на емисията облигации;

2.6. т.4.16.2.6. – 1. Емитентът обремени с други тежести (различни от тези, уговорени съгласно условията на емисията) имуществото, представляващо обезпечение по настоящата емисия; и/или 2. Емитентът прехвърли собствеността върху имуществото, представляващо обезпечение по настоящата емисия;

2.7. т.4.16.2.7. – 1. Емитентът не осигури ипотеките, които следва да се учредят съгласно условията на настоящата емисия облигации, да бъдат вписани в

съответната Служба по вписванията най-късно до 45 (четиридесет и пет) дни след датата на сключване на облигационния заем, като за заложен кредитор се посочи Банката-довереник; и/или 2. в същия този срок не представи пред Банката-довереник удостоверение за тежести, издадено от съответната Служба по вписванията, към Агенцията по вписванията, от което да е видно, че учредената ипотека за всеки от имотите и за правото на строеж за построяване на имоти, е вписана и е първа по ред;

2.8. т.4.16.2.8. – 1. Емитентът не осигури особените залози, които следва да се учредят съгласно условията на настоящата емисия облигации, да бъдат вписани в Централния регистър на особените залози най-късно до 15 (петнадесет) дни след датата на сключване на облигационния заем, като за заложен кредитор се посочи Банката-довереник; и/или 2. не представи пред Банката-довереник в същия този срок удостоверение, от което да е видно, че залозите са вписани и са първи по ред;

2.9. т.4.16.2.9. – 1. Емитентът не застрахова: имотите по т. 4.16.1.1. от настоящия документ; извършваните строително-монтажни работи във връзка с учреденото право на строеж по т. 4.16.1.2. от настоящия документ и построената сграда след въвеждането ѝ в експлоатация, съгласно условията за тези застраховки, заложени в Предложението за записване на облигациите; и/или 2. Емитентът не подновява ежегодно застраховките, при същите тези условия; и/или 3. една или повече от застраховките не бъдат валидно сключени до изпълнение на всички задължения на Емитента към облигационерите по емисията облигации;

2.10. т.4.16.2.10. – Емитентът не поеме разходите за изготвянето на оценката на обезпеченията по емисията от независим лицензиран оценител, избран от банката-довереник и притежаващ необходимата квалификация и опит в един или в повече от следните случаи: 1. при учредяване на обезпеченията; 2. най-малко веднъж годишно до погасяване на облигационния заем; 3. при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението се е намалила с поне 5 на сто;

2.11. т.4.16.2.11. – Емитентът не осигури паричните средства от наеми, получавани по договорите за наем, предмет на особен залог по настоящата облигационна емисия и описани в т. 4.16.1.3., да постъпват в нарочната сметка по т. 4.16.1.4.2. от настоящия документ, която ще бъде открита при Банката-довереник;

2.12. т.4.16.2.12. – 1. в срок до датата на сключване на облигационния заем, Емитентът не договори с Наемателя, страна по договорите за наем, описани в т. 4.16.1.3., средствата от наемната цена по тези договори да постъпват в сметката по т. 4.16.1.4.2.; и/или 2. Емитентът не осигури това обстоятелство да не се променя за целия срок на емисията облигации и до пълното ѝ погасяване;

2.13. т.4.20.2. – Емитентът просрочи с повече от 30 (тридесет) дни някое друго свое задължение по банкови заеми или облигационни емисии, всяко (отделно просрочие) в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева и повече;

2.14. т.4.20.3. – в случай че Банката-довереник установи, че някой или някои от финансовите показатели, заложени съгласно условията на настоящата емисия, не отговарят на определените изисквания и Емитентът в срок от 6 (шест) месеца от установяването на това не предприеме действия за коригиране на показателите;

2.15. т.4.20.5. – 1. след приключване на първичното частно предлагане на емисията

облигации Емитентът не заяви емисията за вписване във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал.1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за допускане до търговия на “Българска фондова борса – София” АД „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации”; и/или 2. Емитентът не предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем; и/или 3. Емитентът откаже да изкупи обратно облигациите в случай на постъпило искане за обратно изкупуване от страна на облигационер, съгласно процедурата по т. 4.8.3;

3. срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ, когато откриването на производството по несъстоятелност е по молба на Емитента;

4. за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

5. срещу имуществото, обект на обезпечение, е насочено принудително изпълнение, включително наложени възбрани, запори за удовлетворяване на частни или публични задължения или са наложени обезпечителни мерки.

Промяна в условията, описани в настоящата т. 4.8. – Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница, е допустима единствено при условията на т. 4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия от настоящия документ.

4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИТЕ

Доходът от корпоративните облигации от настоящата емисия може да се изчисли по формулата за т.нар. “Доходност до падежа”. Доходността до падежа е лихвения процент, който изравнява нетната настояща стойност на паричните потоци от облигациите с бъдещата им стойност. Както е видно от формулата, доходността до падежа е в пряка зависимост от цената на ценните книжа.

$$\text{Цена на облигация} = \sum \frac{CPN_1 + N_1}{(1+i)^1} + \frac{CPN_2 + N_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CPN_n + N_n}{(1+i)^n} \text{ където,}$$

CPN – купонно плащане

i – доходност в %

n – поредност на купонното плащане

N – главнично плащане

Като,

$$CPN = L \times N \times \frac{P}{\text{Реален брой дни в годината}} \text{ където,}$$

L – лихвен %

N – номинал/остатъчен размер на ценните книжа

P – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане

Горната формула предполага, че всички парични потоци, генерирани от облигациите ще бъдат реинвестирани при един и същи лихвен процент.

Реализирания доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент се изчислява по следната формула:

$$ГЛП = \left(1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1, \text{ където } n \text{ е броя лихвени плащания.}$$

При изчисляване цената на облигациите следва да се има предвид възможността за предсрочно погасяване по главницата. Предсрочното погасяване на главницата по инициатива на Емитента става съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството по реда и условията на т. 4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента от настоящия документ.

4.10. ДЪРЖАТЕЛИ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. ОРГАНИЗАЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ. УСЛОВИЯ, ПРИЛАГАНИ ПРИ ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ

4.10.1. Държатели на дълговите ценни книжа

Всички притежатели на ценни книжа от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите към датата на приемане на емисията за търговия, могат да предложат ценните си книжа за продажба.

4.10.2. Организация, представляваща инвеститорите (облигационерите)

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Данни за Банката-довереник на облигационерите

“АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ” АД

Седалище и адрес на управление: гр. София 1202, район "Възраждане", бул. "Княгиня Мария Луиза" № 79.

“Алианц Банк България” АД е с първоначална съдебна регистрация в СГС по фирмено дело № 12684/1997 г.

“Алианц Банк България” АД е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 128001319.

Данни за лицата с представителна власт:

Банката се представлява от двама от изпълнителните директори: Светослав Велеславов Гаврийски, Дорчо Димитров Илчев и Росен Стоядинов Станимиров.

Лице за контакти:

Георги Кисов – София, бул. “Княгиня Мария Луиза” № 79, тел. (02) 921 5405

4.10.3. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо банката-довереник. Прекратяване на договора с банката-довереник.

4.10.3.1. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента

Банката-довереник има право да изисква от Емитента да предостави в 3-дневен срок от поискването, ако не е определен друг срок в съответните нормативни актове или договора, всяка информация, необходима за ефективното, качествено и навременно изпълнение на функциите и изпълнение на задълженията ѝ като довереник на облигационерите и определена от съответните нормативни актове и договора.

Банката-довереник има право по своя инициатива да свиква Общо събрание на облигационерите, по реда на чл.214 от Търговския закон, с цел вземането на решения относно необходимите действия за защита на техните интереси.

Банката-довереник има право да поиска изрично решение на Общото събрание на облигационерите относно начина на плащане и разпределянето на разноските за предявяване на искове, образуване на изпълнителни дела и предприемане на други действия за защита колективните права на облигационерите.

За осъществяваната от нея дейност като Банка-довереник на облигационерите банката има право да получава възнаграждение в размера и при условията, уговорени в договора.

При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на емисията облигации, Банката-довереник е длъжна:

1. Да уведоми облигационерите, а след допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които Банката-довереник предприема.

2. В зависимост от вида и тежестта на нарушението, да предприеме алтернативно или кумулативно изброените по-долу или други, подходящи по нейна преценка действия за защита на общите права и интереси на облигационерите:

а) да изиска от Емитента да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) ако едно или повече от събитията, изброени в глава „Случаи на неизпълнение” от договора настъпи, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента, да уведоми Емитента, че счита целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове, като има всички права, произтичащи от настоящия договор и закона;

в) да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпеченията по емисията облигации в допустимите от закона случаи и по установения ред;

г) да предявява искове против Емитента, включително и/или да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

В случай, че след датата на сключване на договора настъпи някое от обстоятелствата по чл.

100г, ал. 2. или ал.4. от ЗППЦК, Банката-довереник е длъжна незабавно да уведоми Емитента и да предприеме предвидените в чл. 100г, ал.3. от ЗППЦК действия.

4.10.3.2. Задължения на банката-довереник спрямо облигационерите

По силата на договора и с цел защита на общия интерес на облигационерите, Банката-довереник е длъжна:

1. считано от датата на сключване на облигационния заем да анализира финансовите отчети на Емитента в четиринадесетдневен срок от предоставянето/оповестяването им, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелствата, влияещи върху финансовото му състояние, в седемдневен срок от предоставянето/оповестяването ѝ, с оглед способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичането на срока за извършване на анализа по т.1., да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. в срок до 30 дни от представянето на отчета по чл.2, т.2. от Договора, съответно от изтичането на срока за представянето на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на облигационерите, а след допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар и на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал.3 от ЗППЦК, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно т. 2.;

г) извършените от Банката-довереник действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл.100г, ал.2. от ЗППЦК;

4. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации;

6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия в установения размер;

7. в четиринадесетдневен срок от изтичане на срока за представяне на отчета по чл.2. т.2. от Договора, ако той не е представен в срок, да представи на облигационерите, а след допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар и на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информацията за това.

За осъществяване защитата на интересите на облигационерите, банката е длъжна:

1. да уведомява писмено облигационерите за неспазване от емитента на изискванията на който и да е от показателите по т. 4.20.3. от настоящия Документ за ценните книжа, както и за предприетите от Емитента в тази връзка действия, като при необходимост свиква Общо събрание на облигационерите.

2. да възлага, за сметка на емитента в нормативно регламентираният срокове и случаи, на

експерти с необходимата квалификация и опит извършването на оценка на заложеното и ипотеканото имущество: при учредяване на обезпеченията, а след това, за срока на облигационния заем и до окончателното му издължаване - поне веднъж годишно, както и при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението се е намалила с поне 5 на сто.

3. да действа добросъвестно, с грижа на добрия търговец и в най-добър интерес на облигационерите.

4. в случай, че след датата на сключване на Договора настъпи някое от обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2. или ал.4. от ЗППЦК, довереникът е длъжен незабавно да уведоми емитента и да предприеме предвидените в чл. 100г, ал.3. от ЗППЦК действия.

5. да пази конфиденциалността на информацията, която получава от емитента или узнава при или по повод осъществяването на функцията ѝ на довереник по емисията облигации, да не я разпространява, ползва, или предоставя на трети лица в случай, че няма задължение тази информация да бъде публично разкрита.

4.10.3.3. Задължения на емитента към банката-довереник

Емитентът се задължава:

1. да предоставя на Банката-довереник отчети за дейността си и друга информация по глава шеста „а“ от ЗППЦК в съответните срокове, вид, характеристика и обем, считано от датата на сключване на облигационния заем;

2. да предоставя на Банката-довереник на облигационерите, считано от датата на сключване на облигационния заем, до 30-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, а ако изготвя консолидирани отчети и се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база – в срок до 60 дни от края на всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели, осигуряващи плащането на лихви и главницата по облигационния заем, и за състоянието на обезпечението. След допускане на емисията облигации за търговия на регулиран пазар, Емитентът следва да представя посочените отчети и на Комисията за финансов надзор (КФН) и на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) – регулирания пазар, на който се търгуват облигациите;

3. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване, да уведомява Банката-довереник най-късно до края на следващия работен ден за:

а) всички промени по учреденото обезпечение по облигационната емисия, включително за съществени изменения в стойността на имуществото, предмет на обезпечението;

б) нарушение на задължението да спазва определените в договора финансови показатели;

в) всяко извършено лихвено и главнично плащане по издадените облигации, като представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания;

г) подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на дружеството;

д) започнато изпълнително и/или обезпечително производство срещу което и да е имущество, предмет на обезпечението по облигационната емисия;

е) висящи съдебни, арбитражни или административни производства, по които Емитентът е страна, ако такива имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на Емитента и неговата рентабилност и способността му да обслужва и обезпечавя облигационния заем. Всяко съдебно, арбитражно или административно производство, по което Емитентът е страна и в случай че искът е оценяем и цената му съставлява финансов интерес за 10 % (десет на сто) или за повече от 10 % (десет на сто) от активите на Емитента, ще се счита за такова, имащо съществено влияние върху финансовото състояние на Емитента;

ж) всяко друго обстоятелство, което може да окаже неблагоприятно влияние върху изпълнението на задълженията му по емисията облигации;

4. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване, при поискване от страна на Банката-довереник да ѝ предостави достъп и/или извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Банката-довереник представлява, или в случай, че на основание чл.100ж, ал.3 от ЗППЦК Банката-довереник сама се снабди с нея, да възстанови незабавно при поискване разностите, направени от Банката-довереник за снабдяване с книга на облигационерите;

5. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване, да застрахова за своя сметка, в полза на облигационерите като трето ползващо се лице и чрез Банката-довереник имотите по т. 4.16.1.1. от настоящия Документ за ценните книжа, извършваните строително-монтажни работи във връзка с учреденото право на строеж по т. 4.16.1.2. от настоящия Документ за ценните книжа и построената сграда след въвеждането ѝ в експлоатация, срещу обичайните и общоприети в търговския обмен за това имущество рискове. Застраховките да бъдат сключвани с едногодишен срок на действие и за застрахователните суми, които са не по-малки от размера на последно актуалната пазарна оценка на всеки един от имотите и на правото на строеж, извършена от лицензиран оценител. Застраховките да бъдат своевременно подновявани от Емитентът до пълното погасяване на облигационния заем при спазване на описаните по-горе в настоящата точка условия;

6. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване, да не извършва каквито и да е действия на разпореждане с цялото или с която и да е част от имуществото, предоставено като обезпечение по облигационния заем, да не учредява, съответно да осигури да не бъдат учредявани други тежести върху него в полза на трети лица, да не допуска възникването на каквито и да е вещни и/или облигационни права по отношение на това имущество, да не променя местонахождението или държанието му и да не извършва други действия, които биха затруднили Банката-довереник при осъществяване на правата ѝ като довереник на облигационерите, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ (една втора) от всички облигации;

7. за срока на облигационния заем и до пълно му погасяване, да спазва изискванията за съответни стойности на финансовите показатели „Пасиви/активи” и „Покритие на лихви, подробни описани в точка 4.20.3. от настоящия Документ за ценните книжа, с изключение на отчетните периоди, в които е продал нетекущ актив на загуба;

8. в случай на неспазването на някои от показателите по точка 4.20.3. от настоящия Документ за ценните книжа, да предприеме действия за отстраняване на несъответствието в срок от 6 (шест) месеца от узнаването и/или уведомяването;

9. за целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, да не прекратява предсрочно договорите за наем, описани в т. 4.16.1.3. от настоящия Документ за ценните книжа и/или да не договаря намаление на наемните цени, в размер по-малък от този, който е договорен към датата на Предложението в тези договори, вземанията по които са обект на обезпечение по

реда на Закон за особените залози. Прекратяване и/или договаряне намаляване на наемните цени и/или промяна в срока по договори за наем, описани в точка 4.16.1.3. от настоящия Документ за ценните книжа, може да бъде осъществено само и единствено след изрично решение на Общото събрание на облигационерите по емисията, взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ (една втора) от всички издадени облигации и при условие, че Емитентът предварително е предложил заместване на отпадналото и/или предложеното за намаление вземане по договор за наем със същото по вид вземане, което е с размер не по-малък от отпадналото и със срок не по-къс от срока на отпадналото вземане;

10. за целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване да осигури ангажимент от страна на Наемателя на имотите съгласно договорите за наем по т. 4.16.1.3. от настоящия Документ за ценните книжа, вземанията по които представляват обезпечение по реда на ЗОЗ по настоящата емисия облигации, да не прекратява предсрочно описаните договори за наем.

11. да осигури всички договори за наем, вземанията по които представляват обезпечение по емисията, да бъдат с краен срок не по-ранен от крайния падеж на емисията облигации;

12. за целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът се задължава да поддържа минимална обезпеченост на емисията облигации в размер не по-малък от 150% от непогасената главница по емисията облигации. Наличието на изискуемата минимална обезпеченост се изчислява на база съотношението между сбора от стойността на ипотеките в полза на Банката–довереник имоти и право на строеж за построяване на имоти (описани в т. 4.16.1.1. и т. 4.16.1.2. от настоящия Документ за ценните книжа, или ипотекирани впоследствие като заместващо/допълнително обезпечение), спрямо размера на непогасената главница. Допълнително обезпечение се предоставя в случай че се установи, че стойността на ипотеките имоти и право на строеж за построяване на имоти, описани в т. 4.16.1.1. и т. 4.16.1.2. от настоящия Документ за ценните книжа, спадне под определеното в точка 4.16.2.1. от настоящия Документ за ценните книжа минимално равнище, като Емитентът в срок до 7 (седем) дни от установяването и/или от узнаването за това нарушение е длъжен да предложи подходящо заместващо/допълнително обезпечение, което да учреди след одобрение от общото събрание на облигационерите с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ (една втора) от всички облигации. Преди провеждането на общото събрание на облигационерите по предходното изречение Емитентът предоставя на Банката–довереник документите за собственост на предложеното обезпечение, доказателства за липсата на тежести по него и актуална оценка, изготвена от лицензиран оценител;

13. да поеме разходите за изготвянето на оценка на обезпеченията от независим лицензиран оценител, избран от Банката–довереник и притежаващ необходимата квалификация и опит:

- а) при учредяване на обезпеченията;
- б) най-малко веднъж годишно до погасяване на облигационния заем;
- в) при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението се е намалила с поне 5 на сто;

14. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване да осигури паричните средства от наеми, получавани от **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** по договорите за наеми, предмет на особен залог по емисията да постъпват по специална разплащателна сметка открита при Банката–довереник, съгласно точка 4.16.2.11. от настоящия Документ за ценните книжа;

15. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване да дава нареждания до Банката–довереник за разплащания от специалната разплащателна сметка по т. 4.16.2.11. от настоящия

Документ единствено и само за заплащане на:

- а) дължимите плащания по лихви и главница по емисията облигации;
- б) данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите, предмет на обезпечението;
- в) застрахователни премии по имуществени застраховки на имотите, предмет на обезпечението;
- г) такса за поддръжка на общите части на имотите, предмет на обезпечението;
- д) възнаграждение на Банката–довереник по настоящата емисия;
- е) банкови такси и комисионни, свързани с обслужването на банковите сметки по т. 4.16.1.4.2. и т. 4.16.1.4.3. от настоящия Документ за ценните книжа и извършваните транзакции по тях;

16. в случай, че към седмия работен ден преди датата на всяко лихвено и/или главнично плащане по емисията облигации натрупаните средства по сметката по т. т. 4.16.2.11. от настоящия Документ не са достатъчни за покриване на предстоящото плащане на лихва и/или главница по облигационната емисия, да осигури необходимите средства и да ги преведе по тази сметка в срок не по-късно от 6 (шест) работни дни преди датата на съответното плащане;

17. за срока на облигационния заем и до пълното му погасяване да поддържа във всеки един момент договорни отношения с Банката–довереник и да не прави изявление за прекратяване действието на сключения с Банката–довереник Рамков договор за предоставяне на платежни услуги по банкова разплащателна сметка, по която ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от *”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* по договорите за наеми, предмет на особен залог по емисията, както и да изпълнява всички свои задължения, поети по Рамковия договор;

18. да предприеме всички необходими действия за регистрирането на емисията облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем;

19. в случай, че емисията облигации не бъде регистрирана за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД до 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, да изпълни или съответно да осигури да бъде изпълнена процедурата за обратно изкупуване съгласно изискванията на раздел „Задължение на емитента за обратно изкупуване” (точка 4.8.3. от настоящия Документ за ценните книжа);

20. във връзка с учредяването на обезпеченията по раздел „Обезпечение” на Предложението, да представи за сведение на Банката-довереник всички оригинални документи, удостоверяващи правото на собственост на Емитента върху обектите на обезпеченията, и гарантиращи учредяването на валидни и действителни обезпечения;

21. при поискване от Банката-довереник, да й предоставя в тридневен срок всяка информация, необходима за изпълнение на функцията на довереник на облигационерите по този договор;

22. незабавно да уведомява Банката-довереник за всяко отделно просрочие на свое задължение по банкови заеми или облигационни емисии в размер на 250 000 лева или повече, включително за датата на възникване на съответното просрочие;

23. да уведомява Банката за всяка предстояща промяна (включително, но не само поради клаузи за инфлационно индексирание) в наемната цена по всеки от договорите за наем, представляващи част от обезпечението по емисията съгласно т. 4.16.1.3. или т. 4.16.2.4. от настоящия Документ за ценните книжа, в срок до 3 дни преди влизането в сила на съответната промяна, като в допълнение представя и документи, удостоверяващи тази промяна. Промяната не може да е в нарушение на т. 4.16.2.2. от настоящия Документ за ценните книжа.

24. да заплаща на Банката-довереник в срок дължимото възнаграждение, както и необходимите разноски по изпълнението на настоящия договор, каквито са нормативно установените такси по учредяване, вписване или заличаване на учреденото обезпечение, такси за изготвяне на оценка на обезпечението от независим оценител, такса на „Централен Депозитар“ АД за издаване на книга на облигационерите и всички други, които Банката-довереник следва да направи, съответно е направила, при или по повод изпълнение на задълженията си по настоящия договор, за извършването на които Банката-довереник уведомява Емитента. Емитентът превежда предварително необходимата сума на Банката-довереник, която я заплаща и му предоставя документ, удостоверяващ плащането. В случай, че сумата не е предварително преведена на Банката-довереник, Емитента е длъжен да я възстанови незабавно след поискване и представяне на документа удостоверяващ плащане;

25. да обезщети Банката-довереник в случай, че в резултат на виновни негови действия и/или бездействия, вкл. подадена невярна, неточна или непълна информация, Банката-довереник в ролята си на довереник по този договор понесе или е осъдена да понесе имуществени вреди.

26. при поискване от страна на Банката-довереник, да ѝ предоставя всяка информация, необходима по нейна преценка за осъществяване на функциите ѝ на довереник на облигационерите, в срок до 3 работни дни от поискването, в случай че в нормативен акт или в този договор не е регламентиран друг срок.

4.10.3.4. Прекратяване на договора с банката-довереник

Договорът за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ се сключва за срок от началото на емисията до пълното погасяване на задълженията на емитента към облигационерите и към банката-довереник на облигационерите. Договорът може да бъде изменен с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство.

Действието на договора с банката-довереник на облигационерите се прекратява и при условията на чл. 100г, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

4.10.3.5. Достъп до данните за обезпечението от настоящата емисия.

Облигационерите на настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи достъп до договора с банката-довереник и информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката-довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

Залозите, учредени за обезпечаване вземанията на облигационерите по настоящата емисия се вписват в Централния регистър на особените залози и всеки може да иска справка или издаване на удостоверение за липсата или за наличието на вписано обстоятелство срещу заплащане на държавна такса, определена в тарифа, одобрена от Министерски съвет.

Ипотеките учредени за обезпечаване на вземанията на облигационерите по настоящата емисия облигации, се вписват в имотния регистър към Агенцията по вписванията. Имотният регистър е публичен. Всеки може да поиска справка по вписванията, отбелязванията и заличаванията, направени по книгите за вписванията. Справките са устни или писмени и могат да се отнасят за определени лица, за определени недвижими имоти или за определено време. За извършване на

справките се заплаща държавна такса, съгласно Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

Следователно, облигационерите по настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи информация за учредените залози и/или за учредените ипотечи, може да извърши това чрез:

- искане на справка от ЦРОЗ (за учредените залози);
- искане на справка от Имотния регистър към Агенцията по вписванията (за ипотеките);
- подаване на писмено заявление до банката-довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

4.10.4. Достъп до договора с банката-довереник на облигационерите и докладите на банката-довереник в изпълнение на чл. 100 ж, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” от 28.01.2013 г. е приложен към настоящия Документ.

Облигационерите от настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи достъп до договора с банката - довереник и информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката - довереник (гр. София, бул. „Мария Луиза” №79), подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

Съгласно чл.100 ж, ал.1, т.3 от ЗППЦК, банката-довереник е длъжна да предоставя докладите за финансовото състояние на емитента и други параметри по емисията на регулирания пазар „БФБ-София” АД и на Комисията за финансов надзор. Всеки заинтересован може да открие тези доклади на електронната страница в Интернет на посочените институции.

4.10.5. Наличие на представител на емитента по отношение на облигационерите

Представител на емитента по отношение на облигационерите е Маню Моравенов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор на „*ФеърПлей Пропъртис*” АД СИЦ.

4.10.6. Мнозинство при вземане на решение от общото събрание на облигационерите. Право за участие в Общото събрание на облигационерите

Всяко решение на Общото събрание на облигационерите по тази емисия, се взема с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации. Право да участват в общото събрание на облигационерите имат тези от тях, които са вписани в книгата на облигационерите по емисията облигации на 5 (петия) ден преди датата на провеждане на общото събрание. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на *”ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ*, която се води от “Централен Депозитар” АД.

4.10.7. Първо общо събрание на облигационерите, съгласно чл. 206 от Търговския закон

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съветът на директорите на *„ФеърПлей*

Пропъртис” АДСИЦ свика първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. На 31.01.2013 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията бе обнародвана покана за свикване на първо общо събрание на облигационерите по емисията, което се проведе на 19.02.2013 г. в седалището на Дружеството, при следния дневен ред:

т. 1. Одобряване избора на „Алианц Банк България” АД за довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита за упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия и одобряване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, сключен между **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и „Алианц Банк България” АД;

т. 2. Разни.

С решение на Общото събрание на облигационерите бе потвърден изборът на „Алианц Банк България” АД за Довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия.

Общото събрание на облигационерите е одобрило и Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, сключен между **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и „Алианц Банк България” АД.

4.10.8. Предвидени в устава условия за провеждане на общи събрания на облигационерите и представителството им в ОСА

В Устава на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** не са предвидени изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. На основание чл. 100а, ал. 7 ЗППЦК относно тези въпроси се прилагат съответните разпоредбите на Търговския закон и в частност чл. 214.

4.11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Предлаганите облигации от настоящата емисия се издават на основание Решение на Извънредното общо събрание на акционерите от 10.12.2012 г., решение на Съвета на директорите на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** от 17.01.2013 г. и на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон.

4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

За дата на емисията се приема датата на регистрация на емисията облигации в „Централен депозитар” АД. За настоящата емисия облигации тази дата е 31 януари 2013 г.

4.13. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите.

Настоящият Проспект за допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар е изготвен след приключване на първичното частно предлагане на емисията облигации. С решението на КФН за потвърждаване на Проспекта емисията корпоративни облигации ще бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от

ЗКФН, след което ще бъде подадено заявление до “Българска фондова борса – София” АД с цел регистриране на Емисията за търговия на Основен пазар на „Българска Фондова Борса - София” АД, сегмент за Облигации.

Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПИИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка с минимално нормативно определено съдържание за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в “Централен депозитар” АД. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на емитента едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на купувача с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации.

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира водената от него книга за безналични облигации на емитента. Централният депозитар издава (при поискване) непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, чрез който купувачът е сключил сделката.

Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов удостоверение за регистрация на името на новия приобретател на облигациите.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

4.13.2. Ограничение във връзка с издаване на нови емисии

Емитентът може да издава нови облигационни емисии от същия клас при спазване на нормативните изисквания и условия за това.

4.13.3. Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите.

Съгласно Решението на Съвета на директорите на „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да

изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях има учреден залог или е наложен заповор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага когато: 1. приобретателят (купувачът) е уведомен за залога и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложенния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи; и 2. ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това облигационери, които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигнат заповорът, освен при наличието на посочените изключения.

В случай на учреден особен залог върху облигации от настоящата емисия и при условие, че заложенният кредитор пристъпи към изпълнение върху заложените облигации при спазване на изискванията на Закона за особените залози, инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подметка за облигациите на залогодателя, изпълнява искането на заложенния кредитор за тяхната продажба и превежда сумата от продажбата по банковата сметка на депозитаря по чл. 38 от Закона за особените залози.

В случаите на изпълнително производство, насочено спрямо някой от облигационерите, съдебният изпълнител налага заповор върху облигациите чрез изпращане на заповорно съобщение до „Централен депозитар“ АД, който от своя страна уведомява незабавно съответния регулиран пазар (БФБ - София) за наложения заповор. От получаване на заповорното съобщение облигациите преминават в разпореждане на съдебния изпълнител. След налагане на заповора вискателят (кредиторът) може да поиска възлагане на вземанията по облигациите за събиране или вместо плащане или извършването на публична продан. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на съответния облигационер - длъжник.

При открито производство по несъстоятелност спрямо някой от облигационерите, разпореждането с облигации, включително тяхното прехвърляне, се извършва или от съответния облигационер, под надзора на синдика, или от самия синдик, ако съдът е лишил длъжника – облигационер от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото си.

Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите могат да възникнат, ако емисията облигации не отговаря на условията по чл. 4, ал. 1 и 3 от част III на Правилника за дейността на “Българска Фондова Борса – София” АД.

4.14. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

4.14.1. Валутно законодателство на Р. България

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му. Съгласно предвиденото в тях:

Физическите лица могат да пренасят през границата на страната неограничено количество парични средства.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна (страна, която не е членка на Европейския съюз или не е страна по споразумението за Европейското икономическо пространство) подлежи на деклариране пред митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

Когато чуждестранно физическо лице пренася парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута то декларира пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, ако стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

При пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, това се декларира само при поискване от страна на митническите органи.

В случай, че са налице основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, независимо дали се касае за пренасяне от и за трета държава или от и за държава членка на Европейския съюз, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства.

Доставчиците на платежни услуги извършват презгранични преводи и плащания след посочване на основанието за превода пред тях.

При извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, на доставчиците на платежни услуги се предоставят сведения и документи, определени в съвместна наредба на БНБ и министъра на финансите.

При извършване на презграничен превод или плащане на стойност, равна на или надвишаваща 100 000 лв., лицата извършващи превода или плащането представят на доставчиците на платежни услуги статистическа форма по образец, утвърден от БНБ, за нуждите на статистиката на платежния баланс. Такава форма са задължени да представят и местните лица, получатели на парични средства от чужбина.

За нуждите на статистиката на платежния баланс подлежат на деклариране пред БНБ и следните сделки и дейности:

- всяка сделка във връзка с първоначалното извършване на преки инвестиции в чужбина от местни юридически лица или еднолични търговци;
- предоставяне на финансови кредити между местни юридически лица или еднолични търговци и чуждестранни лица;
- откриване на сметки в чужбина;
- емитиране от местни юридически лица на ценни книжа в чужбина и/или покупка на ценни книжа без посредничество на местно лице - инвестиционен посредник.

4.14.2. Данъчно облагане на доходите на инвеститори – местни лица

4.14.2.1. Местни физически лица

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и/или под формата на положителна

разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите, получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни облигации не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в“ от ЗДДФЛ, доходите, придобити през данъчната година от продажбата или замяната на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, подлежат на облагане.

4.14.2.2. Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и ал. 2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по смисъла на ЗДДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл. 253, ал. 1 и 2 на същия Кодекс.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране не се облагат с корпоративен данък.

4.14.3. Инвеститори – чуждестранни лица

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т. т. 3 и 12 от ЗДДФЛ доходите от лихви и доходите от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат с окончателен данък независимо от обстоятелствата по чл. 13 от същия закон. Ставката на данъка е 10 на сто (чл.46, ал.1 ЗДДФЛ).

Не се облагат с окончателен данък доходите по чл. 37, ал.1, освободени от облагане по чл. 13 ЗДДФЛ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство.

Съгласно чл. 12, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО),

доходите от финансови активи, от сделки с финансови активи и доходи под формата на лихви, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен. Съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%.

Съгласно чл. 14 от ЗКПО, в случаите, когато не се прилагат разпоредби на ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила международен договор, в който се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО, при определяне на корпоративния данък или на алтернативните данъци, данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за всеки подобен на корпоративния или наложен вместо него данък, платен в чужбина. Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за данъка, наложен в чужбина, върху brutния размер на доходите от дивиденди, лихви, авторски и лицензионни възнаграждения, възнаграждения за технически услуги и наеми. Данъчният кредит се определя за всяка държава и за всеки вид доход поотделно и се ограничава до размера на българския данък върху тези печалби или доходи.

4.14.4. Индикация дали емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника

Емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника в предвидените в закона случаи.

4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията облигации:

- Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;

- Регламент (ЕО) № 1787/2006 на Комисията от 4 декември 2006 година за изменение на Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;

- Регламент (ЕО) № 211/2007 на Комисията от 27 февруари 2007 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 за прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на финансовата информация, съдържаща се в проспектите, в случаите, когато емитентът има комплексна финансова история или е поел значително финансово задължение;

- Регламент (ЕО) № 1287/2006 на Комисията от 10 август 2006 година за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на задълженията за водене на регистри за инвестиционните посредници, отчитането на сделките, прозрачността на пазара, допускането на финансови инструменти за търгуване, както и за определените понятия за целите на посочената директива;

- Регламент (ЕО) № 311/2012 на Комисията от 21 декември 2011 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 относно прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на някои аспекти, свързани с проспекти и реклами;

- Регламент (ЕО) № 486/2012 на Комисията от 30 март 2012 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване;

- Регламент (ЕО) № 862/2012 на Комисията от 04 юни 2012 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването на доклад, подготвен от независими счетоводители и одитори;

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в Държавен вестник бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Търговски закон (обнародван в Държавен вестник бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 84 от 17.10.2006 г.);

- Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 01.11.2007 г.);

- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в Държавен вестник бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон за корпоративното подоходно облагане (обнародван в Държавен вестник бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обнародван в Държавен вестник бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Валутен закон (обнародван в Държавен вестник бр. 83 от 21.09.1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон за мерките срещу изпирането на пари (обнародван в Държавен вестник бр. 85 от 24.07.1998 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (обнародвана в Държавен вестник бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в Държавен вестник, бр. бр. 109 от 16.12.2003 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в Държавен вестник, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 01.10.2004 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Правилник на „Централен депозитар“ АД и съответните му приложения;
- Правилник за дейността на „Българска Фондова Борса – София“ АД.
- Основните нормативни актове, приложими по отношение на облигациите на емитента са: при първичното частно предлагане на ценните книжа – Търговския закон, и в последствие при допускането до търговия на БФБ – ЗППЦК, ЗПФИ и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

4.16. ГАРАНЦИЯ (ОБЕЗПЕЧЕНИЕ) ПО ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ

4.16.1. Описание на обезпечението

За обезпечаване на вземането по главницата на облигационния заем, която е в размер до 2 400 000 EUR (два милиона и четиристотин хиляди евро), ведно с лихвите и разноските по облигационния заем, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Алианц Банк България“ АД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:

4.16.1.1. Ипотека върху недвижими имоти:

4.16.1.1.1. Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху следните недвижими имоти, част от Търговски комплекс № 1, който комплекс е собственост на *„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ*, находящ се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 (първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем) по плана на гр. Созопол, местност Св. Марина, целият с площ 53 888 (петдесет и три хиляди осемстотин осемдесет и осем) квадратни метра, при съседни на имота по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера 35024, 35019 и 35018, одобрен съгласно плана за регулация със Заповед №1292/26.10.2005 г., съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 58, том VIII, рег. № 7775, дело № 1264/2006 г. по описа на Нотариус Кремена Консулова, с район на действие Бургаски районен съд, с номер в регистъра на Нотариалната камара. № 248, вписан в Служба по вписванията – гр. Бургас с вх. рег. № 19745/13.12.2006 г., акт № 23, том 55, дело № 13131, идентичен с поземлен имот с идентификационен номер 67800.35.106 (шест, седем, осем, нула, нула, точка, три, пет, точка, едно, нула, шест), целият с площ от 53 898 (петдесет и три хиляди осемстотин деветдесет и осем) кв.м., находящ се в гр. Созопол, при съседни на имота: № 67800.35.33; № 67800.35.34; № 67800.35.84; № 67800.35.110; № 67800.35.74; съгласно кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК – Бургас, които съществуващи сгради за заснети и нанесени в КК и КР на гр. Созопол съгласно документ за собственост, и представляват части от „Търговско обслужващи сгради, ведно с плувен басейн и детски басейн“ със разгънатата застроена площ: 2238 (две хиляди двеста тридесет и осем) кв.м., а именно:

А) Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.106.15, съгласно скица на сградата № 41783/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК - Бургас, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 320 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра), състояща се от 1 (един) етаж;

Б) Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.106.24, съгласно скица на сградата № 41784/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК - Бургас, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 221 кв.м. (двеста двадесет и един квадратни метра), състояща се от 1 (един) етаж;

В) Сграда за търговия с идентификатор 67800.35.106.56, съгласно скица на сградата № 41786/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК - Бургас, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 1277 кв.м. (хиляда двеста седемдесет и седем квадратни метра), състояща се от 2 (два) етажа;

Търговски комплекс № 1 е въведен в експлоатация с Удостоверение № 94/19.07.2006 г., издадено от Главния архитект на Община Созопол.

4.16.1.1.2. Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху следния недвижим имот, част от Търговски комплекс № 2, който комплекс е собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ**, находящ се в поземлен имот с идентификационен номер № 67800.35.106 (шест, седем, осем, нула, нула, точка, три, пет, точка, едно, нула, шест), целия с площ от 53 898 (петдесет и три хиляди осемстотин деветдесет и осем) кв.м., находящ се в гр. Созопол, с предназначение: урбанизирана територия с начин на трайно ползуване – застрояване, при съседни на имота: № 67800.35.33; № 67800.35.34; № 67800.35.84; № 67800.35.110; № 67800.35.74; съгласно кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на Изп. директор на АГКК – Бургас, идентичен с УПИ: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 (първи отреден за имоти планоснимачни номера тридесет и пет хиляди двадесет и девет, тридесет и пет хиляди и петдесет, тридесет и пет хиляди и двадесет и шест, тридесет и пет хиляди и двадесет и седем, тридесет и пет хиляди и двадесет и пет, тридесет и пет хиляди и двадесет и осем) по плана на гр. Созопол, местност Св. Марина, целият с площ 53 888 (петдесет и три хиляди осемстотин осемдесет и осем) квадратни метра, съгласно документ за собственост, при съседни на имота по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера 35024, 35019 и 35018, одобрен съгласно план за регулация със Заповед №1292/26.10.2005 г., на Кмета на Община Созопол а именно, съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 62, том IV, рег. № 4308, дело № 615/2008 година по описа на Нотариус Кремена Консулова с район на действие Бургаски районен съд, с номер в регистъра на Нотариалната камара. № 248, вписан в Служба по вписванията – гр. Бургас с вх. рег. № 9088/08.06.2008 г., акт № 70, том 24, дело № 6164, която сграда е заснета и нанесена в КК и КР на гр. Созопол, и представлява съгласно документ за собственост „Търговско обслужваща сграда №2, с открит плувен басейн и детски басейн” с разгъната застроена площ: 1086,73 (хиляда осемдесет и шест цяло и седемдесет и три стотни) кв.м., а именно:

А) Сграда за търговия с идентификатор 67800.35.106.47, съгласно скица на сградата № 41785/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК - Бургас, с адрес на сградата: гр. Созопол, ваканционно селище Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, със застроена площ от 249 кв.м. (двеста четиридесет и девет квадратни метра), състояща се от 2 (два) етажа;

Търговски комплекс № 2 е въведен в експлоатация с Удостоверение № 58/24.06.2008 г., издадено от Главния архитект на Община Созопол.

4.16.1.1.3. Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху следния недвижим имот, част от Търговски комплекс № 4, който комплекс е собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, находящ се в урегулиран поземлен имот с идентификатор 67800.35.110, (шест, седем, осем, нула, нула, точка, три, пет, точка, едно, едно, нула), съгласно Скица на поземлен имот № 41780/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК – Бургас, находящ се в гр. Созопол., представляващ УПИ:XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 по плана на местността „Света Марина“, гр. Созопол, при съседни имоти с идентификатори 67800.35.74, 67800.35.106, 67800.35.32, 67800.35.84, 67800.35.34, 67800.35.12, 67800.35.13, 67800.35.14, 67800.35.138, 67800.35.137, 67800.35.7, 67800.35.2, 67800.35.81, 67800.35.22, а именно:

А) Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.110.37, съгласно скица на сградата № 41787/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК - Бургас, с адрес на сградата: гр. Созопол, местност Света Марина, разположена в поземлен имот с идентификатор 67800.35.110, със застроена площ от 331 кв.м. (триста тридесет и един квадратни метра), състояща се от 2 (два) етажа и с РЗП 605,65 (шестстотин и пет цяло и шестдесет и пет стотни) кв.м. съгласно Разрешение за строеж №33/02.03.2011г. с вписана промяна от 15.10.2012 г. на Главния архитект на Община Созопол;

Търговски комплекс № 4 е въведен в експлоатация на два етапа с Удостоверение № 69/15.07.2011 г., издадено от Главния архитект на Община Созопол – за етап I и Удостоверение № 78/28.11.2012 г., издадено от Главния архитект на Община Созопол – за етап II.

В случай на грешка или непълнота в описаните по-горе имоти в т. 4.16.1.1. или разлика с документ издаден от Агенция по геодезия картография и кадастър или съответно компетентен общински орган, в нотариалните актове за учредяване на ипотека се вписва коректното описание.

4.16.1.2. Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху право на строеж за построяване на Сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн, представляващи етап III от Вилно селище „Санта Марина“, със застроена площ от 636.64 кв.м. (шестстотин тридесет и шест цяло и шестдесет и четири стотни квадратни метра) и разгърната застроена площ от 3472.29 кв.м. (три хиляди четиристотин седемдесет и две цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра), която ще бъде изградена в урегулиран поземлен имот с идентификатор 67800.35.82, (шест, седем, осем, нула, нула, точка, три, пет, точка, осем, две), съгласно Скица на поземлен имот № 41782/18.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК – Бургас, с площ от 3321 кв.м. (три хиляди триста двадесет и един квадратни метра), представляващ УПИ XXII – 35085 по регулационния план на гр. Созопол, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг курортно-рекреационен обект, находящ се в гр. Созопол., местност Света Марина, при съседни имоти с идентификатори 67800.35.74, 67800.35.14, 67800.35.34, 67800.35.83, който поземлен имот е собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 188, том V, рег. № 5769, дело № 867/2008 година по описа на Нотариус Кремена Консулова с район на действие Бургаски районен съд, с номер в

регистъра на Нотариалната камара. № 248, вписан в Служба по вписванията – гр. Бургас с вх. рег. № 12214/25.07.2008 г., акт № 169, том 32, дело № 8399.

За изграждане на обекта, описан в настоящата точка е издадено Разрешение за строеж № 115/16.10.2012 г., издадено от Главния архитект на Община Созопол, поправено с Решение № 25/30.10.2012 г. на Главния архитект на Община Созопол

В случай на грешка или непълнота в описаните по-горе имоти в т. 4.16.1.2. или разлика с документ издаден от Агенция по геодезия картография и кадастър или съответно компетентен общински орган, в нотариалните актове за учредяване на ипотека се вписва коректното описание.

4.16.1.3. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по сключени от Емитента договори за наем за следните обекти (недвижими имоти и прилежащи басейни):

4.16.1.3.1. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 01.04.2008 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, които обекти представляват: търговско-обслужващи сгради, прилежащо пространство, голям басейн и детски басейн, със застроена площ 1265 (хиляда двеста петдесет и шест) кв.м. и обща разгърнатата застроена площ от 2238 (две хиляди двеста тридесет и осем) кв.м., находящи се в урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по плана на гр. Созопол, местност Св. Марина, целият с площ 53 888 (петдесет и три хиляди осемстотин осемдесет и осем) квадратни метра, при съседни на имота по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера 35024, 35019 и 35018, одобрен съгласно плана за регулация със Заповед №1292/26.10.2005 г., а именно: заведение със зала, открита тераса, кухненска част, складова част, помещение-подготовка, миялно помещение за съдове, помещение за отпадъци, битово помещение за персонала, санитарни възли, технически помещения за вентилация, склад за инвентар; рецепция; търговска част, състояща се от магазини; стопанска част и ресторант; плаж (солариум); дневен панорамен бар и летен ресторант и покрита тераса към ресторант с открит бар.

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 372 179.35 (триста седемдесет и две хиляди, сто седемдесет и девет лева и 0.35 ст.), без включен ДДС. В Договора е включена клауза за инфлационно индексирание на годишния наем за всяка последваща година от договорения наемен период (т. 3.1.2. от Договора), като годишния наем за предходна година ще бъде индексирани с индекса EU 25 CPI за предходната година (определен на годишна база към края на м. март, както е посочен на уеб страницата на Евростат (<http://err.eurostat.ec.eu.int>)).

С Допълнително споразумение №1 от 09.01.2009 г. към Договор за наем от 01.04.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател) се споразумяват: 1) с оглед тежката икономическа ситуация в България и света, и в частност развитието на пазара и цените на недвижимите имоти през последните месеци, предвидените в т. 3.1.2. изречение второ от горепосочения Договор условия за индексирание на годишния наем, да не се прилагат за календарната 2009 г., Страните се договарят, че разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ спира действието си само за календарната 2009 г.; 2) за календарната 2010 г. разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ относно индексацията на годишния наем отново ще се прилага непроменена от 01.01.2010 г. (първи януари, две хиляди и десета

година); 3) страните се споразумяват за заплащането на вноски през 2009 г., на дължимия наем за календарната 2009 г.; 4) всички останали условия от Договора за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №2 от 01.07.2010 г. към Договор за наем от 01.04.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) страните се споразумяват за заплащането на дължимия наем за календарната 2010 г., не по-късно от 30.09.2010 г.; 2) страните се договарят, че изменението в разпоредбата на т. 3.1.3. (от Договора), се отнася само за календарната 2010 г. За календарната 2011 г. разпоредбата на т. 3.1.3., относно срока за заплащане на годишния наем не по-късно от края на финансовата година влиза отново в сила; 3) всички останали условия от Договора за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №3 от 06.01.2011 г. към Договор за наем от 01.04.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват, че с оглед тежката икономическа ситуация в България и света, и в частност развитието на пазара и цените на недвижимите имоти през последните месеци, предвидените в т. 3.1.2. изречение второ от горепосочения Договор условия за индексирание на годишния наем, да не се прилагат за в бъдеще. Страните се договарят, че разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ спира действието си само за неопределен период от време; 2) разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ ще влезе в сила отново и ще се прилага непроменена след като страните се договарят за това с допълнително споразумение; 3) страните се споразумяват за заплащането на вноски през 2011 г., на дължимия наем за календарната 2011 г.; 4) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №4 от 06.01.2012 г. към Договор за наем от 01.04.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) страните се споразумяват за заплащането на вноски през 2012 г., на дължимия наем за календарната 2012 г.; 2) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №5 от 28.11.2012 г. към Договор за наем от 01.04.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват да удължат срока на действие на Договор за наем от 01.04.2008 г. до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември две хиляди и двадесета година); 2) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №6 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 01.04.2008 г. между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 2) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианс Банк България“ АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за наем; 5) в случай, че договорът бъде предсрочно прекратен от или по вина на наемателя същият дължи на наемодателя неустойка за неизпълнение, равна на сумата на наема за оставащата част от наемния период; 6) определя се размерът на неустойка от двете страни при забава на плащане в размер на 0.1 % от сумата подлежаща на плащане за всеки ден забава; 7) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и

запазват действието си между страните.

4.16.1.3.2. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 10.06.2008 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, които обекти са част от Търговски комплекс №2, с разгърната застроена площ 1086.73 кв.м., находящ се в поземлен имот с идентификационен номер №67800.35.106 (шест, седем, осем, нула, нула, точка три, пет, точка едно, нула, шест), целия с площ 53 898 (петдесет и три хиляди осемстотин деветдесет и осем) кв.м., находящ се в гр. Созопол, с предназначение: урбанизирана територия с начин на трайно ползуване – застрояване, при съседни на имота: № 67800.35.84; № 67800.35.18; № 67800.35.24; № 67800.35.33; № 67800.35.74; № 67800.35.34; съгласно кадастрална схема №39141/15.12.2007 г., одобрена със заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на Изп. директор на АГКК – Бургас, идентичен с УПИ: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по плана на гр. Созопол, местност Св. Марина, целият с площ 53 888 (петдесет и три хиляди осемстотин осемдесет и осем) квадратни метра, съгласно документ за собственост, при съседни на имота по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера 35024, 35019 и 35018, одобрен съгласно план за регулация със Заповед №1292/26.10.2005 г., на Кмета на Община Созопол, а именно: ресторант-пицария, кръгъл бар, офис помещение, изградено на трето ниво.

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 40 249 (четиридесет хиляди, двеста четиридесет и девет) лева, без включен ДДС. В Договора е включена клауза за инфлационно индексирание на годишния наем за всяка последваща година от договорения наемен период (т. 3.1.2. от Договора), като годишният наем за предходна година ще бъде индексирани с индекса EU 25 CPI за предходната година (определен на годишна база към края на м. март, както е посочен на уеб страницата на Евростат ([http:// epp.eurostat.ec.eu.int](http://epp.eurostat.ec.eu.int))).

С Допълнително споразумение №1 от 04.01.2010 г. към Договор за наем от 10.06.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват, че с оглед тежката икономическа ситуация в България и света, и в частност развитието на пазара и цените на недвижимите имоти през последните месеци, предвидените в т. 3.1.2. изречение второ от горепосочения Договор условия за индексирание на годишния наем, да не се прилагат за в бъдеще. Страните се договарят, че разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ спира действието си само за неопределен период от време; 2) разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ ще влезе в сила отново и ще се прилага непроменена след като страните се договорят за това с допълнително споразумение; 3) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №2 от 28.11.2012 г. към Договор за наем от 10.06.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват да удължат срока на действие на Договор за наем от 10.06.2008 г. до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември две хиляди и двадесета година); 2) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №3 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 10.06.2008 г. между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 2) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианц

Банк България” АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за наем; 5) в случай, че договорът бъде предсрочно прекратен от или по вина на наемателя същият дължи на наемодателя неустойка за неизпълнение, равна на сумата на наема за оставащата част от наемния период; 6) определя се размерът на неустойка от двете страни при забава на плащане в размер на 0.1 % от сумата подлежаща на плащане за всеки ден забава; 7) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

4.16.1.3.3. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 10.06.2008 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**., които обекти са част от Търговски комплекс №2, с разгърната застроена площ 1086.73 кв.м., находящ се в УПИ: I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по плана на гр. Созопол, местност Св. Марина, целият с площ 53 888 (петдесет и три хиляди осемстотин осемдесет и осем) квадратни метра, съгласно документ за собственост, при съседни на имота по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера 35024, 35019 и 35018, а именно: открит плувен басейн, открит детски басейн, помещение за спасители с баня и тоалетна, прилежащо пространство (солариуми, рампи, стълби и цветарници).

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 69 213.87 (шестдесет и девет хиляди, двеста и тринадесет лева и 0.87 ст.) лева, без включен ДДС. В Договора е включена клауза за инфлационно индексирание на годишния наем за всяка последваща година от договорения наемен период (т. 3.1.2. от Договора), като годишният наем за предходна година ще бъде индексирани с индекса EU 25 CPI за предходната година (определен на годишна база към края на м. март, както е посочен на уеб страницата на Евростат (<http://err.eurostat.ec.eu.int>)).

С Допълнително споразумение №1 от 04.01.2010 г. към Договор за наем от 10.06.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват, че с оглед тежката икономическа ситуация в България и света, и в частност развитието на пазара и цените на недвижимите имоти през последните месеци, предвидените в т. 3.1.2. изречение второ от горепосочения Договор условия за индексирание на годишния наем, да не се прилагат за в бъдеще. Страните се договарят, че разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ спира действието си само за неопределен период от време; 2) разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ ще влезе в сила отново и ще се прилага непроменена след като страните се договорят за това с допълнително споразумение; 3) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №2 от 28.11.2012 г. към Договор за наем от 10.06.2008 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват да удължат срока на действие на Договор за наем от 10.06.2008 г. до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември две хиляди и двадесета година); 2) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №3 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 10.06.2008 г. между

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 2) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианц Банк България“ АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март, две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за наем; 5) в случай, че договорът бъде предсрочно прекратен от или по вина на наемателя същият дължи на наемодателя неустойка за неизпълнение, равна на сумата на наема за оставащата част от наемния период; 6) определя се размерът на неустойка от двете страни при забава на плащане в размер на 0.1 % от сумата подлежаща на плащане за всеки ден забава; 7) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

4.16.1.3.4. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 30.11.2012 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, които обекти са част от Търговски комплекс №2, целият с разгърнатата застроена площ 1086.73 кв.м., находящи се в Урегулиран поземлен имот в землището на гр. Созопол, съставляващ парцел: I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по плана на гр. Созопол, местност “Св. Марина”, при съседни на имота по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера 35024, 35019 и 35018, идентичен с поземлен имот с идентификационен номер №67800.35.106 (шест, седем, осем, нула, нула, точка три, пет, точка едно, нула, шест), целия с площ 53 898 (петдесет и три хиляди осемстотин деветдесет и осем) кв.м., находящ се в гр. Созопол, с предназначение: урбанизирана територия с начин на трайно ползуване – застрояване, при съседни на имота: № 67800.35.84; № 67800.35.110, № 67800.35.33; № 67800.35.74; № 67800.35.34; съгласно кадастралната карта на гр. Созопол, одобрена със заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на Изп. директор на АГКК – Бургас, а именно: рекреационен център; фризьорски и козметичен център; студио, представляващо помещение за масажи, разположено под соларната тераса на басейна.

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 47 116.67 (четиридесет и седем хиляди сто и шестнадесет лева и шестдесет и седем стотинки) лева, без включен ДДС. Срокът на действие на Договора за наем е до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември две хиляди и двадесета година). В Договора е включена клауза за инфлационно индексирание на годишния наем за всяка последваща година от договорения наеман период (т. 3.3. от Договора), като годишният наем за предходна година ще бъде индексирани с публикувания инфлационен индекс на НСИ.

С Допълнително споразумение №1 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 30.11.2012 г. между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианц Банк България“ АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 2) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за наем; 5) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

4.16.1.3.5. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от

емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 10.07.2009 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б., ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които обекти са част от Търговски комплекс №3, находящ се в поземлен имот с идентификационен номер №67800.35.18 (шест, седем, осем, нула, нула, точка три, пет, точка едно, осем), целия с площ по схема №10941/27.03.2008 год., издадена от АГКК – Бургас, от 13 254 (тринадесет хиляди двеста петдесет и четири) квадратни метра, гр. Созопол, местност „Света Марина“, с предназначение: урбанизирана територия с начин на трайно ползване – друг вид застрояване, при съседи на имота: имоти №№ 67800.35.10, 67800.35.85, 67800.35.84, 67800.35.12, 67800.35.13, 67800.35.14, 67800.35.106, 67800.35.34, съгласно кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-1860/04.10.2007 г. на Изп. Директор на АГКК – Бургас, образуван от бивши имоти: УПИ: XVII-35018 и УПИ: XIX-35018; гр. Созопол, местност „Св. Марина“, обединени в един УПИ: XVII-35018 със заповед № Z-746/24.07.07 г., издадена от Кмета на Община Созопол, а именно: открит плувен басейн, каскаден тип; инсталационни помещения; прилежащо пространство (солариум, рампи, външен душ, стълби и цветарници); външен бар.

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 20 000 (двадесет хиляди) лева, без включен ДДС. В Договора е включена клауза за инфлационно индексиране на годишния наем за всяка последваща година от договорения наем период (т. 3.1.2. от Договора), като годишния наем за предходна година ще бъде индексиран с индекса EU 25 CPI за предходната година (определен на годишна база към края на м. март, както е посочен на уеб страницата на Евростат ([http:// epp.eurostat.ec.eu.int](http://epp.eurostat.ec.eu.int))).

С Допълнително споразумение №1 от 04.01.2010 г. към Договор за наем от 10.07.2009 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват, че с оглед тежката икономическа ситуация в България и света, и в частност развитието на пазара и цените на недвижимите имоти през последните месеци, предвидените в т. 3.1.2. изречение второ от горепосочения Договор условия за индексиране на годишния наем, да не се прилагат за в бъдеще. Страните се договарят, че разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ спира действието си само за неопределен период от време; 2) разпоредбата на т. 3.1.2., изр. второ ще влезе в сила отново и ще се прилага непроменена след като страните се договарят за това с допълнително споразумение; 3) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №2 от 29.11.2012 г. към Договор за наем от 10.07.2009 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) се споразумяват да удължат срока на действие на Договор за наем от 10.07.2009 г. до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември две хиляди и двадесета година); 2) всички останали условия от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №3 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 10.07.2009 г. между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 2) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианц Банк България“ АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за

наем; 5) в случай, че договорът бъде предсрочно прекратен от или по вина на наемателя същият дължи на наемодателя неустойка за неизпълнение, равна на сумата на наема за оставащата част от наемния период; 6) определя се размерът на неустойка от двете страни при забава на плащане в размер на 0.1 % от сумата подлежаща на плащане за всеки ден забава; 7) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

4.16.1.3.6. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 15.07.2011 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които обекти представляват открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради – I етап, находящ се в урегулиран поземлен имот (УПИ) XXV 35004, 35005, 35031, 35023, 35001, 35008, 35009, 35021, 35085, 35924, 35006, 35018, землище на гр. Созопол, местност „Света Марина“, в.с. „Санта Марина“, а именно: открит плувен басейн; техническо помещение; прилежащо пространство (соларни тераси и зони за разполагане на маси), обособена търговска част – „Снек-бар“.

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 56 078.76 лв. (петдесет и шест хиляди, седемдесет и осем лева и седемдесет и шест стотинки), без включен ДДС. Срокът на действие на Договора за наем е до 31.12.2012 г.

С Допълнително споразумение №1 от 29.11.2012 г. към Договор за наем от 15.07.2011 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) страните се уговарят да бъде допълнен списъкът на имотите включени в собствен Открит плувен басейн №4 по т. 1.1.4. от Договора с: второ ниво на търговско-обслужващата сграда, помещаващо зала за конференции и обслужващи помещения към нея – складове за инвентар, келнерски офиси за кетъринг, гардероб, тоалетни за посетители и битово помещение за персонал; 2) страните се договарят да бъде увеличена наемната цена от 01.01.2013 г., като годишният наем, който наемателят е длъжен да заплаща на наемодателя е в размер общо на 89 369.76 лева (осемдесет и девет хиляди триста шестдесет и девет лева и 76 ст.), без включен ДДС; 3) се споразумяват да удължат срока на действие на Договор за наем от 15.07.2011 г. до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември, две хиляди и двадесета година); 4) всички останали клаузи от горепосочения Договор за наем остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

С Допълнително споразумение №2 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 15.07.2011 г. между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 2) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианц Банк България“ АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за наем; 5) в случай, че договорът бъде предсрочно прекратен от или по вина на наемателя същият дължи на наемодателя неустойка за неизпълнение, равна на сумата на наема за оставащата част от наемния период; 6) определя се размерът на неустойка от двете страни при забава на плащане в размер на 0.1 % от сумата подлежаща на плащане за всеки ден забава; 7) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

4.16.1.3.7. Първи по ред особен залог в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху всички настоящи и бъдещи вземания по Договор за наем от 30.11.2012 г., сключен между **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател), със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, ЕИК 131468770, за отдаване под наем на следните обекти, ведно с оперативното оборудване, собственост на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, които обекти представляват сграда за обществено комплексно обслужване и открит басейн в УПИ ХХП-35082, местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол, находящ се във Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, а именно: А) сграда за обществено и комплексно обслужване, помещаваща обособена рецепция с лоби бар, офиси, гардероб и санитарен възел, няколко магазина, вкл. магазин за хранителни стоки със складове и обслужващи помещения, складов блок за ресторанта и баровете, битови помещения със собствени санитарни възли за персонала, обособени две помещения за приемане на стоките, склад, келнерски офис, ресторант с кухненски блок и зала с бар, барове, спа-център с фойе, съблекални с душеве, обширна многофункционална зала за упражнения и семинари, руска баня с обособен кът за почивка и душ-кабина, и кабинети за различни процедури, протеинов бар, беседка за медитация, подходи, стълби; и Б) открити плувни басейни, включващи голям плуven басейн и детски басейн, заедно с прилежащите към тях пространства.

Уговореният годишен наем към датата на сключване на Договора е в размер общо на 332 671.17 (триста тридесет и две хиляди шестстотин седемдесет и един лева и седемнадесет стотинки) без включен ДДС. Срокът на действие на Договора за наем е до 31.12.2020 г. (тридесет и първи декември две хиляди и двадесета година).

С Допълнително споразумение №1 от 17.01.2013 г. към Договор за наем от 30.11.2012 г. между „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (наемодател) и „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД (наемател): 1) наемателят се задължава да не договаря намаление на наемните цени; 2) наемателят се задължава средствата от наемната цена да постъпват в сметка, открита в „Алианц Банк България“ АД и това задължение да не се променя за целия срок на договора; 3) страните се споразумяват да удължат срока на договора до 31.03.2021 год. (тридесет и първи март две хиляди двадесет и първа година); 4) наемателят се задължава да не прекратява предсрочно договора за наем; 5) всички останали клаузи от горепосочения договор остават непроменени и в сила така, както са били уговорени и запазват действието си между страните.

4.16.1.4. Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ в полза на Банката-довереник на облигационерите от настоящата емисия върху всички настоящи и бъдещи вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на парични средства по следните сметки:

4.16.1.4.1. Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ в полза на Банката-довереник върху всички настоящи и бъдещи вземания по депозитна сметка на името на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, открита при „Юробанк И Еф Джи България“ АД, ЕИК № 000694749, в която сметка служебно ще бъдат прехвърлени от Банката-довереник средствата от втория транш по емисията в размер на левовата равностойност на 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро, изчислена по фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро). Договорът за депозит на средствата по тази сметка ще бъде със срок до 15.05.2013 г. До тази дата сметката ще бъде блокирана без право на Емитента да се разпорежда със средствата по нея при каквито и да е условия. На датата на падежа на депозита – 15.05.2013 г. всички средства от тази сметка служебно ще бъдат прехвърлени от „Юробанк И Еф Джи България“ АД по сметката, описана в т. 4.16.1.4.3. от настоящия документ. В срок до 10 (десет) дни от прехвърляне на средствата от тази сметка към сметката по т. 4.16.1.4.3. от настоящия документ, Банката-довереник се задължава да заличи вписания особен залог върху вземанията по тази сметка.

4.16.1.4.2. Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ в полза на Банката-довереник върху всички настоящи и бъдещи вземания по сметка IBAN BG11BUIN95611000373921 на името на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, открита при Банката-довереник, в която сметка ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** като наемодател по договорите за наем, описани по т. 4.16.1.3., които вземания за наем са предмет на особен залог по настоящата облигационна емисия и са описани в т. 4.16.1.3. Тази сметка ще бъде блокирана, като средствата от нея ще се използват под контрола на Банката-довереник единствено и само за: погасяване на дължимите плащания по лихви и главница по настоящата емисия облигации; данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите, предмет на обезпечението; застрахователни премии на застраховките по т. 4.16.2.9., предмет на обезпечението; такса за поддръжка на общите части на имотите, предмет на обезпечението; възнаграждение на Банката-довереник по настоящата емисия; банкови такси и комисионни свързани с обслужването на банковите сметки по т. 4.16.1.4.2. и т. 4.16.1.4.3. от настоящия документ и извършваните транзакции по тях.

4.16.1.4.3. Първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ в полза на Банката довереник върху всички настоящи и бъдещи вземания по набирателната сметка IBAN BG81BUIN95611000373922, открита при Банката-довереник на името на **”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, по която сметка са постъпили сумите при записване на облигациите и по която сметка на датата на падежа на депозита по сметката, описана в т. 4.16.1.4.1. по-горе – 15.05.2013 г., „Юробанк И Еф Джи България” АД служебно ще преведе цялата сума от падежиралия депозит. Тази сметка ще бъде блокирана без право на Емитента да се разпорежда със средствата по нея до представяне на констативен протокол по чл. 181, ал. 2 от Закон за устройство на територията (ЗУТ) за завършен груб строеж на сграда за комплексно обществено обслужване и басейн във ваканционен комплекс ”Света Марина”, описана в т. 4.16.1.2. от настоящия документ. При същото условие, в срок до 10 (десет) дни след изпълнението му, Банката-довереник ще заличи вписания особен залог върху вземанията по тази сметка.

4.16.2. Ангажименти на емитента във връзка с обезпечението

4.16.2.1. За целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът се задължава да поддържа минимална обезпеченост на емисията облигации в размер не по-малък от 150% от непогасената главница по емисията облигации. Минималната обезпеченост се изчислява като сбор от стойността на ипотекираните в полза на Банката-довереник на облигационерите имоти и право на строеж за построяване на имоти по т. 4.16.1.1. и т. 4.16.1.2. Общият размер на обезпечеността ще бъде определян като сбор от сумата на последните актуални пазарни оценки на горните имоти и на правото на строеж за построяване на имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти.

В случай че се установи спадане на стойността на горните имоти и право на строеж, с което се нарушава установената в настоящия документ минимална стойност, Емитентът се задължава в срок до 7 (седем) дни от установяването и/или от узнаването за това нарушение да предложи подходящо заместващо обезпечение, което да бъде одобрено от общото събрание на облигационерите с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации. За целта Емитентът ще предостави на банката-довереник документите за собственост на предложеното обезпечение, доказателства за липсата на тежести по него и актуална оценка, изготвена от лицензиран оценител.

В случай, че сумата от пазарните стойности на ипотекираните в полза на Банката-довереник на облигационерите имоти и след въвеждане в експлоатация на новоизграждащия се имот надхвърли 150% от остатъка по главницата на облигационния заем, Емитентът има право да

поиска от Банката-довереник свикване на Общо събрание на облигационерите и да предложи на облигационерите да вземат решение за даване на съгласие за освобождаване на част от ипотеканото имущество, представляващо горницата над 150% от общия размер на обезпечението (пазарна стойност на ипотеканите имоти към остатъчна стойност по облигационния заем).

4.16.2.2. За целия срок на емисията облигации и до окончателното ѝ погасяване, Емитентът няма да прекратява предсрочно договорите за наем, описани в т. 4.16.1.3. и/или няма да договаря намаление на наемните цени, в размер по-малък от този, който е договорен към датата на Предложението за записване на настоящата емисия корпоративни облигации при условията на частно предлагане (25.01.2013 г.) в тези договори, вземанията по които са обект на обезпечение по реда на Закон за особените залози (ЗОЗ) съгласно предвиденото в т. 4.16.1.3.

4.16.2.3. Емитентът се задължава да осигури ангажимент от страна на Наемателя на имотите съгласно договорите за наем по т. 4.16.1.3., вземанията по които представляват обезпечение по реда на ЗОЗ по настоящата емисия облигации и подробно описани в т. 4.16.1.3., да не прекратява предсрочно описаните договори за наем и/или да не договаря намаление на наемните цени.

4.16.2.4. Прекратяване на договори за наем, вземанията по които представляват обезпечение по настоящата емисия, и/или намаляване на наемните цени по тях, и/или промяна в срок на някой от договорите за наем може да бъде осъществявано след изрично решение на Общото събрание на облигационерите по настоящата емисия, взето с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации и след като Емитентът е предложил заместване на отпадналото и/или предложеното за намаление вземане по договор за наем със същото по вид вземане, което е с размер не по-малък от отпадналото и със срок не по-къс от срока на отпадналото вземане.

4.16.2.5. Всички договори за наем, вземанията по които представляват обезпечение по емисията облигации, следва да са с краен срок не по-ранен от крайния падеж на емисията облигации.

4.16.2.6. Емитентът няма право да обременява с други тежести и да прехвърля собствеността на имуществото, представляващо обезпечение по настоящата емисия.

4.16.2.7. Ипотеките върху имотите по т. 4.16.1.1. и върху правото на строеж за построяване на имота по т. 4.16.1.2. следва да бъдат вписани в съответната Служба по вписванията най-късно до 45 (четиридесет и пет) дни след датата на сключване на облигационния заем, като за заложен кредитор се посочи Банката-довереник по т. 4.10.2. В същия този срок, **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** ще представи пред Банката-довереник удостоверение за тежести, издадено от съответната Служба по вписванията, към Агенцията по вписванията, от което да е видно, че учредената ипотека за всеки от имотите и за правото на строеж за построяване на имоти, е вписана и е първа по ред.

4.16.2.8. Особените залози по т. 4.16.1.3. и т. 4.16.1.4. ще бъдат вписани в Централния регистър на особените залози най-късно до 15 (петнадесет) дни след датата на сключване на облигационния заем, като за заложен кредитор се посочи Банката-довереник по т. 4.10.2. В същия този срок **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** ще представи на Банката-довереник удостоверение, от което да е видно, че залозите са вписани и са първи по ред.

4.16.2.9. Емитентът се задължава да застрахова: имотите по т. 4.16.1.1. от настоящия документ; извършваните строително-монтажни работи във връзка с учреденото право на строеж по т. 4.16.1.2. от настоящия документ и построената сграда след въвеждането ѝ в експлоатация, като в договорите за застраховки бъде изрично посочено, че Банката-довереник е получател на застрахователните обезщетения и застрахователните суми са не по-малки от размера на последно актуалната пазарна оценка на всеки един от имотите и на правото на строеж, извършена от

лицензиран оценител. Застраховките се подновяват ежегодно, при спазване на горните условия и следва да бъдат валидно сключени до изпълнение на всички задължения на Емитента към облигационерите по емисията облигации.

4.16.2.10. Емитентът се задължава да поеме разходите за изготвянето на оценката на обезпеченията от независим лицензиран оценител, избран от банката-довереник и притежаващ необходимата квалификация и опит:

1. при учредяване на обезпеченията;
2. най-малко веднъж годишно до погасяване на облигационния заем;
3. при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението се е намалила с поне 5 на сто.

4.16.2.11. Паричните средства от наеми, получавани от **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** по договорите за наеми, предмет на особен залог по настоящата облигационна емисия и описани в т. 4.16.1.3., ще постъпват в сметка, която ще бъде открита при Банката-довереник. Сметката ще бъде блокирана, като средствата, постъпващи по нея ще се използват под контрола на банката-довереник единствено и само за: погасяване на дължимите плащания по лихви и главница по настоящата емисия облигации; данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите, предмет на обезпечението; застрахователни премии по застраховките по т. 4.16.2.9.; такса за поддръжка на общите части на имотите, предмет на обезпечението; възнаграждението на Банката-довереник по настоящата емисия; банкови такси и комисионни свързани с обслужването на банковите сметки по т. 4.16.1.4.2. и т. 4.16.1.4.3. от настоящия документ и извършваните транзакции по тях. Първо ще бъдат погасявани всички дължими плащания към облигационерите по емисията облигации и едва след това дължимите такси и комисионни, възнаграждение на банката-довереник и/или плащания наредени от Емитента в съответствие с предходното изречение.

Вземанията по тази сметка са предмет на особен залог по реда на ЗОЗ, съгласно предвиденото в т. 4.16.1.4.2. от настоящия документ.

4.16.2.12. Емитентът се задължава, в срок до датата на сключване на облигационния заем, да договори с Наемателя, страна по договорите за наем, описани в т. 4.16.1.3. средствата от наемната цена по тези договори да постъпват в сметката по т. 4.16.1.4.2. и това задължение да не се променя за целия срок на емисията облигации и до пълното ѝ погасяване.

Условията по т. 4.16.2.3., т. 4.16.2.5., т. 4.16.2.7., 4.16.2.8., 4.16.2.9., 4.16.2.10., 4.16.2.11. и 4.16.2.12. са изпълнени съгласно изискуемия срок и към датата на Проспекта всички учредени ипотечи и залози са първи по ред.

Обезпечителните права върху имуществото съществуват до момента, в който обезпеченото вземане бъде изцяло изплатено или погасено по друг начин.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът предоставя като приложение към него оценките на недвижимите имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти.

С цел регистриране на емисията обезпечени корпоративни облигации за търговия на „БФБ-София“ АД се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК относно банката-довереник на облигационерите и обезпечението.

Към настоящия документ са приложени заверени копия на Нотариалните актове за учредяване на договорните ипотечи в полза на банката-довереник по емисията, както и удостоверения за тежести, от които е видно че учредените ипотечи са първи по ред. Приложени са и копия на договори за особен залог на вземания по договори за наем и на вземанията на парични средства

по сметки, заявления за вписване на тези залози в ЦРОЗ, както и потвърждения от ЦРОЗ за вписването им.

4.17. СТОЙНОСТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО КЪМ ДАТАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ЗАЕМА

4.17.1. Недвижими имоти и право на строеж

Недвижимите имоти представляващи обезпечение по емисията облигации и подробно описани в т. 4.16.1.1. „Ипотека върху недвижими имоти” са оценени към 23.11.2012 г. от „Явлена - Импакт” ООД, със срок на валидност на оценката 6 месеца от датата на изготвянето ѝ. Оценката е извършена по метода на капитализираните (бъдещи парични) приходи на обектите, който метод е използван поради естеството и възможностите на обектите, позволяващи на собствениците да извличат приходи от отдаването под наем по пазарни цени.

Правото на строеж представляващо обезпечение по емисията облигации и подробно описано в т. 4.16.1.2. „Първа по ред договорна ипотека в полза на Банката-довереник на облигационерите от емисията върху право на строеж” е оценено към 07.12.2012 г. от „Явлена - Импакт” ООД, със срок на валидност на оценката шест месеца от датата на изготвянето ѝ. Правото на строеж е оценено, като са използвани следните методи: (1) с 50% тежест е използван метод „Оценка на правото на строеж съгласно изискванията на Правилника за Приложение на ЗДС и Приложение 2 към Закон за местните данъци и такси (ЗМДТ)”; (2) с 50% тежест е използван метод „Оценка на правото на строеж па метода на инвестиционния проект”.

Минималната обезпеченост на облигационната емисия съгласно т. 4.16.2.1. се изчислява като сбор от стойността на ипотекираните в полза на Банката-довереник на облигационерите имоти и право на строеж за построяване на имоти по т. 4.16.1.1. и т. 4.16.1.2. и следва да е не по-малко от 150% от непогасената главница по емисията облигации. Стойността на обезпечението и общият размер на обезпечеността към датата на сключване на облигационния заем, определена като сбор от сумата на последните актуални пазарни оценки на горните имоти и на правото на строеж за построяване на имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти е както следва:

Обезпечение	Стойност на обезпечението (BGN)	Стойност на обезпечението (EUR)
Търговски комплекс №1 описан в т. 4.16.1.1.1. от настоящия документ	3 992 200	2 041 179
Търговски комплекс №2 описан в т. 4.16.1.1.2. от настоящия документ	1 724 496	881 721
Търговски комплекс №4 описан в т. 4.16.1.1.3. от настоящия документ	936 649	478 901
Право на строеж за Търговски комплекс №5 описан в т. 4.16.1.2. от настоящия документ	542 400	277 300
Обща стойност на обезпечението към датата на Проспекта:		3 679 101
Непогасена главница по емисията облигации към датата на Проспекта:		2 400 000
Обезпечение/Непогасена главница (съгласно т. 4.16.2.1. следва да бъде по-високо от 150%):		153.30%

4.17.2. Особен залог върху настоящи и бъдещи вземания по сключени от Емитента договори за наем (описани подробно в т. 4.16.1.3.)

Договор за наем	Годишна наемна цена без ДДС (BGN)	Годишна наемна цена без ДДС (EUR)	Срок на договора (включително договорен с допълнително споразумение срок)
Договор за наем от 01.04.2008 г. описан в т. 4.16.1.3.1. от настоящия документ (Търговски комплекс 1)	372 179.35	190 292.28	31/03/2021
Договор за наем от 10.06.2008 г. описан в т. 4.16.1.3.2. от настоящия документ (Търговски комплекс 2)	40 249.00	20 578.99	31/03/2021
Договор за наем от 10.06.2008 г. описан в т. 4.16.1.3.3. от настоящия документ (Търговски комплекс 2)	69 213.87	35 388.49	31/03/2021
Договор за наем от 30.11.2012 г. описан в т. 4.16.1.3.4. от настоящия документ (Търговски комплекс 2)	47 116.67	24 090.37	31/03/2021
Договор за наем от 10.07.2009 г. описан в т. 4.16.1.3.5. от настоящия документ (Търговски комплекс 3)	20 000.00	10 225.84	31/03/2021
Договор за наем от 15.07.2011 г. описан в т. 4.16.1.3.6. от настоящия документ (Търговски комплекс 4)	89 369.76	45 694.03	31/03/2021
Договор за наем от 30.11.2012 г. описан в т. 4.16.1.3.7. от настоящия документ (Търговски комплекс Марина, след построяването)	332 671.17	170 092.07	31/03/2021
Общо:	970 799.82	496 362.07	

4.17.3. Особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по банкови сметки (описани в т. 4.16.1.4.)

4.17.3.1. По силата на договор за особен залог на вземания, подписан между Емитента и Банката-довереник по настоящата емисия, е учреден първи по ред особен залог, вписан в Централния регистър на особените залози, върху всички негови настоящи и бъдещи вземания на парични средства по депозитна сметка на името на **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ**, открита при „Юробанк И Еф Джи България“ АД, ЕИК № 000694749, в която сметка служебно са прехвърлени от Банката-довереник средствата от втория транш по емисията в размер на левовата равностойност на 960 000 (деветстотин и шестдесет хиляди) евро, изчислена по фиксиран курс на БНБ (1.95583 лв. за 1 евро). Договорът за депозит на средствата по тази сметка е със срок до 15.05.2013 г. На датата на падежа на депозита – 15.05.2013 г. всички средства от него служебно ще бъдат прехвърлени от „Юробанк И Еф Джи България“ АД по сметката, описана в т.4.17.3.3.. от настоящото Предложение. До тази дата сметката ще бъде блокирана без право на Емитента да се разпорежда със средствата по нея при каквито и да е условия. Към датата на настоящия Проспект по сметката са налични средства в размер на 1 877 696 лв

4.17.3.2. По силата на договор за особен залог на вземания, подписан между Емитента и Банката-довереник по настоящата емисия, е учреден първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по сметка IBAN BG11BUIN95611000373921 на името на **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ**, открита при Банката-довереник, в която сметка ще постъпват паричните средства от наеми, получавани от **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ** като наемодател по договорите за наем, описани по т. 4.16.1.3. Към датата на настоящия документ по сметката са налични средства в размер на 181 896.32 лв. лв.

4.17.3.3. По силата на договор за особен залог на вземания, подписан между Емитента и Банката-довереник по настоящата емисия, е учреден първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по набирателната сметка IBAN BG81BUIN95611000373922, открита при Банката-довереник на името на **„ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ**, по която сметка са постъпили

сумите при записване на облигациите и по която сметка на датата на падежа на депозита по сметката, описана в т. 4.16.1.4.1. – 15.05.2013 г. „Юробанк И Еф Джи България“ АД служебно ще преведе цялата сума от падежиралия депозит. Към датата на настоящия документ по сметката са няма налични средства.

4.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА

Настоящата емисия корпоративни облигации е обезпечена с първи по ред договорни ипотечи върху недвижими имоти (собственост на Емитента) и върху право на строеж за построяване на недвижим имот и с особен залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и на парични средства по банкови сметки на Дружеството, учредени в полза на банката-довереник на облигационерите.

Не съществува лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.

4.20. ДРУГИ УСЛОВИЯ ПО ЕМИСИЯТА

4.20.1. Ако към 7-я работен ден преди датата на всяко/съответното лихвено и/или главнично плащане по емисията облигации натрупаните средства по сметката по т. 4.16.2.11. не са достатъчни за покриване на предстоящото плащане на лихва и/или главница по облигационната емисия, то Емитентът е длъжен в срок не по-късно от 6 (шест) работни дни преди датата на съответното плащане да осигури необходимите средства и да ги преведе по тази сметка.

4.20.2. В случай, че Емитентът просрочи с повече от 30 (тридесет) дни някое друго свое задължение по банкови заеми или облигационни емисии, всяко (отделно просрочие) в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева и повече, Банката-довереник ще счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и ще има всички права, които ще бъдат предвидени в Договора с Банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона.

4.20.3. Емитентът се задължава да спазва описаните по-долу финансови показатели за целия срок на емисията облигации с изключение на отчетните периоди, в които е продал нетекущ актив на загуба, както следва:

А) Пасиви/Активи – Максимум 50%

Б) Покритие на лихви = (печалба от обичайна дейност + разходи за лихви)/(разходи за лихви) – Минимум 200%

В случай, че Банката-довереник установи, че някой или някои от показателите не отговарят на изискването, „*ФеърПлей Пропъртис*“ АД СИЦ е длъжно в срок от 6 (шест) месеца от установяването да предприеме действия за коригирането им. В тази хипотеза Банката-довереник уведомява писмено облигационерите за настъпилите обстоятелства и за предприетите от Емитента действия, като при необходимост свиква общо събрание на облигационерите. Ако в посочения срок „*ФеърПлей Пропъртис*“ АД СИЦ не е предприело действия за коригиране на показателите, Банката-довереник ще счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и ще има всички права, които ще бъдат предвидени в Договора с Банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона.

4.20.4. Емитентът може да издава нови облигационни емисии от същия клас при спазване на

нормативните изисквания и условия за това.

4.20.5. Съгласно чл. 21, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар. Емитентът се задължава след приключване на първичното частно предлагане емисията обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал.1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за допускане до търговия на “Българска фондова борса – София” АД „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации”. Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем. В случай, че емисията не бъде регистрирана за търговия в горепосочения срок, облигационерите могат да поискат изкупуване на притежаваните от тях облигации от Емитента или посочено от него лице съгласно процедурата описана в т. 4.8.3. Емитентът няма право да откаже да изкупи обратно облигациите в случай на постъпило искане за обратно изкупуване от страна на облигационер, съгласно процедурата по т. 4.8.3.

4.20.6. Всяко решение на Общото събрание на облигационерите по тази емисия, се взема с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации. Право да участват в общото събрание на облигационерите имат тези от тях, които са вписани в книгата на облигационерите по емисията облигации на 5 (петия) ден преди датата на провеждане на общото събрание. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на **“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ**, която се води от “Централен Депозитар” АД.

4.20.7. Промени в условията на емисията облигации са възможни ако отговарят на описаните обстоятелства и предпоставки в т. 4.6.4. и са одобрени предварително от Общото събрание на облигационерите по емисията с мнозинство повече от половината от всички издадени облигации.

5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1. УСЛОВИЯ, ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

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

5.1.2. Обща сума на емисията

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) евро, разпределен в 2 400 (две хиляди и четиристотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

5.1.3. Период, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

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

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници-членове на “БФБ - София” АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Комисията за финансов надзор може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с облигациите от настоящата емисия на основание чл.85, ал.4 във вр. ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК (в случай че в периода от подаването на заявлението за потвърждаването на този проспект до вземането на решение от комисията по него, съответно, в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар в зависимост от това, кое от обстоятелствата възникне по-късно, емитентът внесе поправки или допълнение към проспекта в резултат от настъпването или узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, и комисията откаже да одобри допълнението към проспекта поради това, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му).

Също така при условие, че Комисията за финансов надзор има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или ще бъдат нарушени, може да спре публичното предлагане или допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай или да забрани извършването на публичното предлагане (чл. 92з, т. 4 и т. 6. ЗППЦК).

На основание чл. 91, ал. 1 ЗПФИ пазарният оператор (т.е. лицата, които управляват и/или организират дейността на регулирания пазар, или самият регулиран пазар) може да спре търговията с облигации от настоящата емисия или да отстрани от търговия същите тези облигации, в случай че не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на

регулацията пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. По-конкретно условията, при които може да стане това са следните:

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на облигациите от настоящата емисия след като вече са били допуснати до търговия, ако:

1. емитентът или емисията облигации престане да отговарят на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му;
2. емитентът е подал молба за това;
3. бъде прекратен договорът за регистрация на емисията облигации, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Прекратяването на регистрацията на емисията облигации води до незабавното прекратяване на търговията с нея.

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД може да вземе решение за спиране на търговията с облигациите от настоящата емисия, след като вече са били допуснати до търговия, на основание Правилника на БФБ, Част IV, включително в следните хипотези:

1. при настъпване на събитие, свързано с облигациите или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
2. при откриване на производство по преобразуване на емитента;
3. при подаване на заявление към Централен депозитар за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
4. при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
5. когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2;
6. когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията.

Съгласно чл. 92 ЗПФИ Комисията може да изиска спиране на търговията с облигации от настоящата емисия или отстраняването им от търговия на един или повече регулирани пазари като принудителна административна мярка по чл. 118, ал. 1, т.4 и т.9 от ЗПФИ, както и когато получи информация от компетентен орган на друга държава членка за спиране на търговията с облигации на дружеството или отстраняване на облигациите на дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари.

Публичното предлагане на облигациите от настоящата емисия може да бъде спряно и от заместник-председателя на КФН на основание чл. 37, ал.1, т.2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения по същия 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.

5.1.4. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации

Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.

5.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице

Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, е 1 (една) облигация.

Не се предвиждат ограничения в максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

5.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане.

Търговията на емисията облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации се извършва съгласно Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса – София“ АД, Правилника на „Централен депозитар“ АД и договора и Общите условия към него на инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститора. *(За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на удостоверителни документи за това, вж. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите)*

5.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на „БФБ – София“ АД.

5.1.8. Процедура за упражняване на всяко право за закупуване преди други, прехвърлимост на правата по подписката и третиране на неупражнените права

Не са налице основания за привилегировано предлагане на облигациите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството или на негови дъщерни дружества).

Процедурата по издаване на облигации не предполага издаване на права и следователно не са налице условия за прехвърляне на същите, както и за третиране на неупражнени такива.

5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Няма определен план за разпределение на облигациите от настоящата емисия. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да придобият облигации, като закупят една или повече облигации по текуща пазарна цена.

На Дружеството не е известна информация доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият част от предлаганите облигации.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите облигации.

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран

пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на „БФБ – София“ АД.

5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

Цената, на която „*ФеърПлей Пропъртис*“ АД СИЦ ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД, ще е номиналната стойност на една облигация, а именно 1 000 евро за 1 бр. облигация.

Впоследствие цената, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации.

Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при закупуването на облигациите са за сметка на инвеститорите.

При подаване на заявки за закупуване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.

5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

5.4.1. Координатори на глобалното предлагане. Пласьори в различните страни, където се извършва предлагането

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, в качеството си на инвестиционен посредник по настоящата емисия корпоративни обезпечени облигации, е пласирал същата при условията на първично частно предлагане.

5.4.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, лихвоносни, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми, безналични и регистрирани при „Централен депозитар“ АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар“ АД, който поддържа националната регистрационна система за безналични финансови инструменти в Република България.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар“ АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Плащането на лихвата и главницата по облигационния заем се извършва чрез “Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД.

5.4.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията

Не съществуват такива субекти.

5.4.4. Споразумение за поемане на емисията

Не съществува споразумение за поемане на емисията и не предстои сключване на такава.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

При условие, че настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа бъде потвърден от КФН и емисията облигации бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, Емисията ще бъде заявена за допускане до търговия на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации.

Сделки с облигации от настоящата емисия могат да бъдат извършвани както на регулиран така и извънрегулиран пазар. За подробности виж т. 4.13.1. „Ред за прехвърляне на облигациите“ от настоящия документ.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, който регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Търговията с облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД.

Към датата на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия клас.

Към датата на настоящия документ на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент Облигации е допусната до търговия първа по ред емисия облигации на „*ФеърПлей Пропъртис*“ АДСИЦ със следните основни параметри:

ISIN код BG2100030068;

Номинална стойност 4 000 000 евро; 4000 бр. облигации с номинална стойност на една облигация 1000 евро; валута евро;

Номинален лихвен процент: 6-м EURIBOR + 4.00 %, но не по-малко от 6.75%;

Дата на падеж 15.08.2011 г.;

Погасяване на заема: еднократно на датата на падежа;

Срок: 60 месеца;

Период на лихвено плащане: 6 месечен.

Обезпечение по емисията: първа по ред ипотека на право на строеж на хотел находящ се в комплекс “Свети Иван Рилски”. Във всеки един момент размерът на обезпечението следва да бъде не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации.

На проведено на 02.06.2011 г. извънредно общо събрание на облигационерите по емисия с ISIN код BG2100030068 е приета предложената от Общото събрание на акционерите на Дружеството промяна на част от условията по облигационната емисия. Общото събрание на облигационерите, свикано от банката-довереник „Обединена Българска Банка“ АД е приело решение за удължаване срока на емисията с 36 месеца или до 15.08.2014 г. Облигационерите са гласували и за промяна в размера на лихвеното плащане, както и за въвеждане на амортизационен план на главницата. Размерът на новата лихва е променен на 6 месечен EURIBOR с добавка от 4 %, но не по-малко от

7.25% годишно. Въведена е и кол опция като Дружеството има право да изкупи до 100% от номинала на емисията на датата на всяко купонно плащане.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти.

Дружеството няма трайни отношения с външни консултанти касаещи емисията и информацията в Документа за ценните книжа.

В настоящия проспект са използвани доклади на „Явлена - Импакт“ ООД, с адрес гр. София, ул. „Граф Игнатиев“, № 9, относно пазарна оценка на недвижимите имоти, включени в обезпечението по емисията облигации.

Експертите - оценители извършили оценките са:

инж. Върбан Маринов с лиценз за оценка на недвижими имоти № 100100798 от 14.12.2009 г. от Агенция за приватизация;

инж. Кирил Ничев с лиценз за оценка на недвижими имоти № 100100799 от 14.12.2009 г. от Агенция за приватизация;

„Явлена - Импакт“ ООД и неговите служители, заедно и поотделно, нямат лични интереси във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и отношения към оценяваните обекти. „Явлена - Импакт“ ООД е избрано за оценител на емитента.

7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, освен годишните одитирани финансови отчети за 2011 и 2012 година, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ

На издадени от Дружеството ценни книжа не е присъждан кредитен рейтинг. Не е изготвен рейтинг за облигациите от предлаганата емисия.

7.4. ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

В документа за ценните книжа не са включени изявления или доклади, за които се приема, че са написани от дадени лица като експерти, извън посочените оценки в т. 7.1. В документа за ценните книжа не е използвана друга информация, получена от трети лица.

8. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за предлаганите ценни книжа, следните документи (или копия от тях), могат да бъдат инспектирани:

- а) протокола за решението на Извънредното общо събрание на акционерите и решението на Съвета на директорите на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** за издаване на емисията облигации;
- б) договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“;
- в) договори за особен залог и нотариалните актове за учредяване на договорните ипотечи;
- г) документите по вписване на обезпеченията;

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ №51 Б, телефон: +359 (2) 8 199 103, факс: +359 (2) 962 13 22, e-mail: office@fpp.bg, лице за контакти: Снежана Йотинска, Директор за връзки с инвеститорите от 09:30 до 17:00 ч., телефон: +359 (2) 8 199 121; e-mail: s.yotinska@fpp.bg.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.2, телефон: +359 (2) 935 06 42, факс: +359 (2) 935 06 17, e-mail: r_peeva@tbi-invest.bg, лице за контакт: Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси“ от 08:30 до 17:30 ч.

9. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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

.....

Маню Моравенов

Председател на СД и Изпълнителен Директор

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

.....

Ивайло Панов

Член на Съвета на директорите

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

.....

Мариана Дойнова

Член на Съвета на директорите

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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

.....

Камен Петров Каменов

Управител на

“Камен Каменов” ЕООД

11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА

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

.....
Маню Моравенов

Изпълнителен директор

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

.....
Иван Балтов

Изпълнителен директор

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД

.....
Красимир Петков

Изпълнителен директор

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Заверено копие на извлечение от протокола от Извънредното общо събрание на акционерите на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** от 10.12.2012 г.
2. Заверено копие от Протокол от заседание на Съвета на директорите на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** от 17.01.2013 г.;
3. Заверено копие от протокола на Съвета на директорите с решение за приемане на настоящия Проспект;
4. Заверено копие от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“;
5. Заверено копие от Договора за откриване на набирателна сметка при банката-довереник;
6. Заверено копие от Договор за откриване на депозит в „Юробанк И Еф Джи България“ АД;
7. Заверено копие от Договор за откриване на разплащателна сметка при банката-довереник;
8. Заверени копия от изготвени от „Явлена - Импакт“ ООД оценки на имотите, представляващи обезпечение по емисията облигации – 2 бр.;
9. Заверено копие от Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на банката-довереник по емисията – 1 бр.;
10. Заверено копие от Договор за особен залог на вземания по договори за наем – 1 бр.;
11. Заверени копия от Договори за особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ** на парични средства по банкови сметки – 4 бр.;
12. Заверени копия на удостоверения за тежести, издадени от Агенцията по вписвания – 11 бр.;
13. Заверени копия от заявленията за вписване и потвърждение на вписване на първи по ред залога от ЦРОЗ – 3 бр.;
14. Заверени копия от застрахователни полици за имотите представляващи обезпечение по емисията облигации в полза на банката-довереник по емисията;
15. Заверено копие на Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията облигации;
16. Заверено копие на Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар АД;
17. Заверено копие на Удостоверение от банка-довереник, в която е открита набирателната сметка по емисията, потвърждаващо че е набран пълния размер на облигационната емисия;
18. Заверено копие на протокол от проведеното на 19.02.2013 г. първо общо събрание на облигационерите;