

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

**ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
НА 5 582 537 (ПЕТ МИЛИОНА ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ
ПЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ) БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА
КАПИТАЛА**

ISIN BG1100042057

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК: ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТВЪНТС АД

гр. София, 1407 бул. Черни връх №51 Б



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Регистрационен документ, Резюме на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа с Решение №76-Е/08.02.2016 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

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

17 декември 2015 г.

Проспектът за публично предлагане на обикновени акции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се състои от 3 документа: (Част I) Резюме на проспекта, (Част II) Регистрационен документ и (Част III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите обикновени акции.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

ЕМИТЕНТА	„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ гр. София, 1407 бул. „Черни връх” №51 Б от 9,30 до 17,00 ч. Лице за контакт: Миглена Димитрова Тел. + 359 2 8199 103 e-mail: m.dimitrova@fpp.bg
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД гр. София, 1407 бул. „Черни връх” №51 Б от 9,30 до 17,00 ч. Лице за контакт: Теодора Даскалова Тел. + 359 2 8199 142 e-mail: t.daskalova@focalpoint.bg

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

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. т.2 „Рискови фактори” на стр. 15 и сл. от Регистрационния документ, както и т. 4 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1.ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	8
1.1.Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ.	8
1.2.Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ.....	8
2.ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	10
2.1.Информация за одиторите.	10
2.2.Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.	10
3.ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	10
4.РИСКОВИ ФАКТОРИ.	15
4.1.Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	15
4.2. Рискове, специфични за Дружеството (оперативни рискове).....	20
4.3.Системни рискове.....	23
5.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.	28
5.1. История и развитие на Емитента.	28
5.2.Инвестиции.	31
6.1.Основни дейности.	35
6.2.Главни пазари.	35
6.3.Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството.	38
6.4.Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.	38
6.5.Конкурентна позиция на Дружеството.	39
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	41
7.1. Кратко описание на групата и положение на дружеството в рамките на групата.	41
7.2. Дъщерни предприятия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.....	44
7.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата.	44
8.НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ.....	45
8.1.Съществуващи или запланувани значителни ДМА.	45
8.2.Въпроси, свързани с екологията.	48
9.ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.	48
9.1.Финансов преглед.....	48
9.2.Резултати от дейността.	58
10.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.	61
10.1.Капиталови ресурси на емитента.....	61

10.2.Източници и размер на паричните потоци.....	65
10.3.Заеми и финансиране на Емитента.	68
10.4.Ограничения върху използването на капиталови ресурси.	74
10.5.Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.2.и 8.1.....	74
11.НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ. ...	74
12.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	74
12.1.Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.	74
12.2.Тендеции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.	79
13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	79
14.АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.	80
14.1.Членове на съвета на директорите.....	80
14.2.Конфликти на интереси.	83
15.ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.	83
15.1.Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД.....	84
15.2.Общите суми, заделяни или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.	84
16.ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.	84
16.1.Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.	84
16.2.Договори на членовете на Съвета на директорите с Емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.	85
16.3.Одитен комитет или Комитет за възнагражденията.	85
16.4.Корпоративно управление.....	86
17.ЗАЕТИ ЛИЦА.	86
17.1.Брой на зетите лица и главни категории дийности.	86
17.2.Акционерни участия и стокови опции.	86
17.3.Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента.	87
18.МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.	87
18.1.Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.	87
18.2.Различни права на глас на главните акционери на Емитента.	87
18.3.Лица, които упражняват контрол върху Емитента.	87
18.4.Договорености за промяна в контрола на Емитента.....	90

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	91
20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	96
20.1. Историческа финансова информация	96
20.2. Проформа финансова информация	96
20.3. Финансови отчети	96
20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация	96
20.5. От кога е последната финансова информация	97
20.6. Междинна и друга финансова информация	97
20.7. Политика по отношение на дивидентите	97
20.8. Правни и арбитражни производства	97
20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	98
21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	101
21.1. Акционерен капитал	101
21.2. Устав на Емитента	102
22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	106
23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	106
23.1. Запис или доклад на експерт	106
23.2. Потвърждаване на информацията, получена от трети страни	107
24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	107
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	108
26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	108
27. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	109
28. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	110
28.1. Приоритети на инвестиционната дейност	110
28.2. Други възможни инвестиции	110
28.3. Инвестиционни решения	111
29. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	111
30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	112
30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти	112

30.2.Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти.....	114
30.3. Описание на недвижимите имоти. допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.	115
30.4.Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	133
30.5.Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти.	133
30.6.Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на договорите.....	134
30.7.Оценка на недвижимите имоти.	136
30.8.Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	146
31.ДАННИ ЗА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР.....	150
32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	152
32.1. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД.....	152
32.2.Счетоводно обслужване.....	156
33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	160
34.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.	161
34.1.Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството.	161
34.2.Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващите дружества.	161
П Р И Л О Ж Е Н И Я :	165

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е оторизирало никое лице да предоставя различна информация. В допълнение следва да се има предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:

БВП – Брутен вътрешен продукт

БДС - Брутна добавена стойност

БНБ – Българска народна банка

БФБ или Борсата – „Българска фондова борса – София” АД

„Емитентът” или „Дружеството” – „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

ЕС – Европейски съюз

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

МЗХ - Министерство на земеделието и храните

МСФО - Международни стандарти за финансово отчитане

НМА – Нетекущи материални активи

НСЗ - Национална служба по зърното

ОС - Общо събрание

ПЧИ - Преки чуждестранни инвестиции

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ЦД – „Централен депозитар” АД

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

Българска народна банка

Министерство на финансите

Национален статистически институт

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ.

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

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

- **Маню Годоров Моравенов** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- **Ивайло Александров Панов** – Член на Съвета на директорите на Дружеството;
- **Мариана Николаева Дойнова** – Член на Съвета на директорите на Дружеството,

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

1.2.2. Съставителят на годишните финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за периода 2012 г.-2014 г., както и за третото тримесечие на 2015г.:

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

1.2.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ АД за периода 2012 г. -2014 г.:

- Одиторска къща **„Бисиком - 61” ООД**, ЕИК 121012512, със седалище и адрес на управление: град София , кв. „Дианабд”, ул. „Крум Кюлавков” 15А, ет. 7, офис 13, съответно с ключов одитор, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2012 и 2013г. - **Бойко Стойчев Костов**, регистриран одитор с рег. №170, и ключов одитор, който е проверил и заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г. и е избран да провери и завери годишния финансов отчет за 2015г. - **Теодоси Неделчев Георгиев**, регистриран одитор с рег. № 0363, **отговарят солидарно с предходните лица за вредите**, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

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

2.ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1.Информация за одиторите.

Одитор на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД с ключови одитори Бойко Стойчев Костов, член и председател на Института за дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) с диплома №170 и Теодоси Неделчев Георгиев, член на Института за дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) с диплома № 0363. Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД е със седалище гр. София, кв. Дианабад, ул. Крум Кюлаков 15А, ет 7, офис 13.

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

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

3.ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

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

Представената систематизирана финансова информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ включва годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 31.12.2014 г., както и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2014 г. и към 30.09.2015 г.

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

Табл.1

Счетоводен баланс

Основни финансови показатели в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015
Основен капитал	55825	55825	27913	27913	27913
<i>Брой акции*</i>	55 825 370	55 825 370	27 912 685	55 825 370	27 912 685
Сума на активите	101821	83478	73652	76820	73338
Нетекущи активи	46385	44281	39786	41466	39439
Текущи активи	55436	39197	33866	35354	33899
Сума на пасивите	35848	29640	22738	23978	23148
Нетекущи задължения	5607	4231	11038	11761	10989
Текущи задължения	30241	25409	11745	12217	12159
Собствен капитал	65973	53838	50869	52842	50190
СК и ПАСИВИ	101821	83478	73652	76820	73338

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

Табл.2

Отчет за доходите

в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015
Приходи от дейността					
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>					
1. Продукция	25647	17653	8 948	7 125	1 324
2. Стоки	229	240	155	76	1
3. Услуги	0	2627	2 951	0	2 515
4. Други	2528	259	4 463	6 762	16
Общо	28404	20779	16 517	13 963	3 856
Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	0	16	32	20	14
Общо	0	16	32	20	14
Общо приходи от дейността (I + II):	28404	20795	16 549	13 983	3 870
Общо разходи за дейността	28 940	31 144	19 518	14 979	4 549
Загуба от дейността	536	10 349	2 969	996	679
<i>Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	0	0	0	0	0
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	28 404	20 795	16 549	13 983	3 870
Загуба преди облагане с данъци	536	10 349	2 969	996	679
Загуба след облагане с данъци	536	10 349	2 969	996	679

в т.ч. за малцинствено участие	0	0	0	0	0
Нетна загуба за периода	536	10 349	2 969	996	679

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

Табл.3

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

Разходи в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Разходи за материали	33	32	23	20	10
Разходи за външни услуги	7528	6402	4700	3665	2035
Разходи за амортизации	661	668	691	516	393
Разходи за възнаграждения	293	250	252	187	176
Разходи за осигуровки	32	29	31	23	21
Балансова стойност на продадени активи	16187	11600	10906	9623	1142
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	0	0	0
Други	372	353	377	144	144
Общо разходи по икономически елементи	25 106	19 334	16 980	14 178	3 921
Разходи за лихви	1500	1321	1019	787	618
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0	0	0
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	9	5	3	3	1
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	2325	10484	1516	11	9
Общо финансови разходи	3 834	11 810	2 538	801	628
Общо разходи за дейността	28 940	31 144	19 518	14 979	4 549
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0	0	0
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	0	0	0	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	-536	-10349	-2 969	-996	-679

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

Табл.4

Отчет за паричните потоци

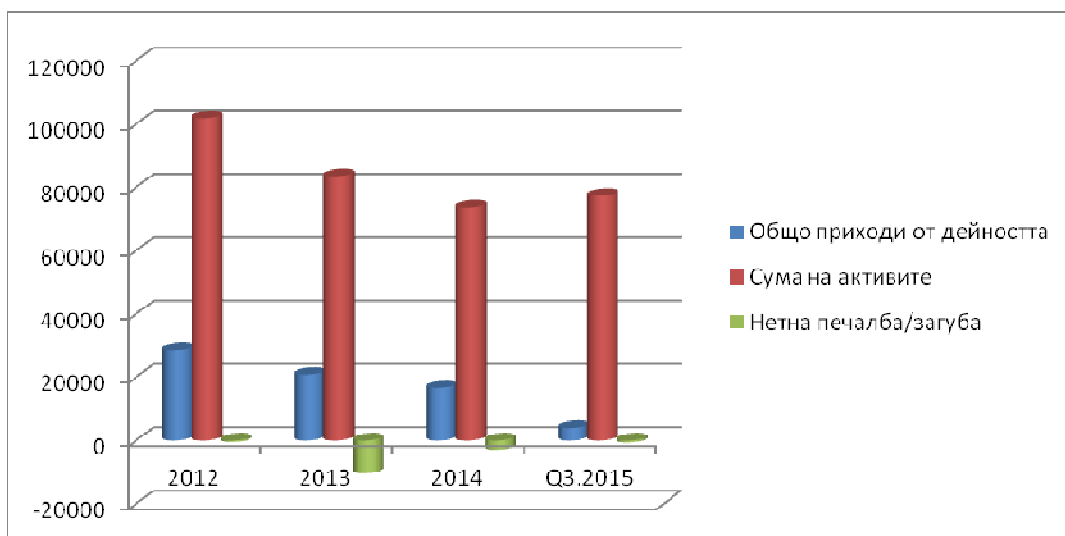
в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015
Парични потоци от оперативна дейност					
1. Постъпления от клиенти	29394	19848	11 693	9 842	5 195
2. Плащания на доставчици	-19822	-11088	-4 015	-3 077	-4 157
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	0	0	0	0	0
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-327	-284	-281	-210	-201
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-1829	-1755	-1 830	-1 627	-342
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	0	0	0	0	0
7. Получени лихви	0	16	32	20	14
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	0	0	0	0	0
9. Курсови разлики	-9	-5	-3	-3	-1
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	0	0	0	0	0
Нетен паричен поток от оперативна дейност :	7 407	6 732	5 596	4 945	508
Парични потоци от инвестиционна дейност					
1. Покупка на дълготрайни активи	-211	-1884	-3 048	-3 048	-56
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	50	5 331	5 331	0
3. Предоставени заеми	0	0	0	0	0
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	0	0	0	0	0
5. Получени лихви по предоставени заеми	0	0	0	0	0
6. Покупка на инвестиции	0	0	0	0	0
7. Постъпления от продажба на инвестиции	0	0	0	0	0
8. Получени дивиденди от инвестиции	0	0	0	0	0
9. Курсови разлики	0	0	0	0	0
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0	0	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност:	-211	-1 834	2 283	2 283	-56
Парични потоци от финансова дейност					
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0	0	0	0
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	0	0	0	0	0
3. Постъпления от заеми	3911	7627	0	0	0
4. Платени заеми	-9951	-8916	-4 245	-3 715	-1 130
5. Платени задължения по лизингови договори	0	0	0	0	0

6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-1637	-1315	-1 105	-875	-630
7 . Изплатени дивиденди	-439	-2021	-1 075	-1 075	0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-7	-5	-4	-3	-3
Нетен паричен поток от финансова дейност :	-8 123	-4 630	-6 429	-5 668	-1 763
Изменения на паричните средства през периода :	-927	268	1 450	1 560	-1 311
<i>Парични средства в началото на периода</i>	984	57	325	325	1 775
<i>Парични средства в края на периода, в т.ч.:</i>	57	325	1 775	1 885	464
наличност в касата и по банкови сметки	57	325	178	300	372
блокирани парични средства	0	0	1 597	1 585	92

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

Граф.1

Показатели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за периода 31.12.2012 г. - 30.09.2015 г.(в хил.лв.)



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

4.РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Инвестирането в акциите, издадени от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции.

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

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

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

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

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

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

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

Макроекономическа среда

Инфлацията през октомври 2015 г. е 0,9% на месечна база, а трайно настанилата се дефлация намалява своя темп до 0,4% на годишна база, показват последните данни на Националния статистически институт (НСИ). Месечният ръст е едва третият от началото на годината и петият за последните 12 месеца. Той се дължи основно на административно контролираните цени на енергията и сезонното поскъпване на някои стоки и услуги, влизащи в състава на индекса на потребителските цени.

За наличието на дефлация у нас роля играят и по-ниските цени на суровините на международните пазари. По-евтините горива обаче вече резултират в по-ниски цени на продуктите за крайно потребление. През октомври 2015 г. дизелът поевтинява с 2,4%, бензинът А 95 Н – с 2,5 на сто, А 98 Н - с 2%, газта - с 3,4%, а метанът – с близо процент спрямо септември 2015 г.

Държавната комисия за енергийно и водно регулиране (ДКЕВР) определи, че от 1 октомври 2015 г. електрическата енергия поскъпва със средно 9,79%. Решението е една от мерките за попълване на дефицитите в сектор енергетика. С 8,9% бе повишена и таксата „Задължения към обществото“ (в която се обединиха таксата „зелена енергия“ и „кафява енергия“). Именно по-скъпият ток е една от причините за покачването на индекса на потребителските цени. Дефлацията се настани трайно при подобно административно решение за цената на електроенергията миналата година, но в посока нейното намаление.

Данните на НСИ показват още, че дефлацията от началото на 2015 г. е 0,5%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2013 г. - октомври 2014 г. спрямо същия период, но година по-рано, е 1,6 на сто. Очакванията на БНБ са, че до края на годината инфлацията ще остане отрицателна, като темповете на спад на потребителските цени постепенно ще се забавят. Според централната банка затихването на дефлационните процеси ще се определя главно от допълнителното свиване на отрицателния принос на административно контролираните цени в съчетание с постепенното преустановяване на понижението на цените на хранителните продукти.

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

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

Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче изглеждат високи на инвеститорите, най-вече

поради намалената възвращаемост. Банките и другите инвеститори станаха по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания. Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.

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

4.1.1. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

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

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

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

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

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на

рентабилността на Дружеството. Дружеството се стреми да намали тези разходи, посредством въвеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

4.1.4. Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии.

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

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

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

4.1.6. Рискове от забава при придобиването на имоти.

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

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

Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем,

съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството е да се закупуват на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключване на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

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

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

4.1.9. Рискове, свързани с платежеспособността на наемателите.

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

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

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

4.1.11. Риск от непокрита от застраховки загуби.

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

4.1.12. Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

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

Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите.

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

4.1.13. Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда.

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

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

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

4.2.1. Кредитен риск.

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

4.2.2. Ликвиден риск.

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

4.2.3. Управленска политика на фирмата.

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

4.2.4. Зависимост от ключови служители.

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

4.2.5. Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди.

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

4.2.6. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти.

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

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

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

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

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

4.2.9. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане.

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите в момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е компания с история на българската борса, която е извоювала доверието на инвеститорите и неколккратно е осъществявала успешно увеличение на капитала.

4.2.10. Оперативен риск.

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

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

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

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

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

4.2.11. Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества.

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

4.3. Системни рискове.

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

4.3.1. Регулационен риск.

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

Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. От друга страна, предприетата от правителството политика на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в другите страни от ЕС.

4.3.2. Неблагоприятни промени в законодателството.

От определящо значение за финансовия резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Инвеститорите трябва също така

да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акциите може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

4.3.3. Риск от забавен икономически растеж.

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Продължаващото прилагане на политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност. Към настоящия момент върху макроикономическите условия в страната положително влияние оказва финансовите постъпления от оперативните програми на ЕС.

4.3.4. Лихвен риск.

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

4.3.5. Валутен риск.

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

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

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

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

4.3.6. Ценови риск.

Ценовият риск е един от пазарните рискове. Другите два са лихвен и валутен. Специфичен за инвестирането като цяло, независимо дали става въпрос за инвестиране в реални активи /бизнес инвестиции/ или инвестиране в ценни книжа /финансови инвестиции/. Най-общо би могъл да се дефинира така: Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на

материалната база и други съпътстващи дейности. Намалването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат.

4.3.7. Инфлационен риск.

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, както и нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

4.3.8. Политически риск.

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. След приемането в ЕС, България пое редица задължения, включително и за запазване на политическата стабилност, като основен фактор за постигане на зададените изисквания за пълноправно членство в ЕС.

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

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

4.3.9. Форсмажорни събития.

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

4.3.10. Кредитен риск на страната.

Кредитният риск се изразява във вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Възможно понижение на кредитния рейтинг на страната би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането, освен ако заемните споразумения не са с фиксирани лихви. Подобряване на кредитния рейтинг ще доведе до понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. В резултат на стабилната фискална политика, структурните реформи и политиката на правителството по отношение управлението на външния дълг, кредитните агенции дават положителни оценки за България спрямо другите страни в региона.

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

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

Табл.5

Кредитен рейтинг на България за периода 2010 - 2015 г.

Moody's Investors Service				
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута
	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК

05.06.2015	Ваа2	Ваа2	Стабилна	Ваа2
22.07.2011	Ваа2	Ваа2	Стабилна	Ваа2
31.08.2010	Ваа3	Ваа3	Положителна	Ваа3
21.01.2010	Ваа3	Ваа3	Положителна	Ваа3

Източник: Министерство на финансите

Табл.6

Кредитен рейтинг на България за периода 2012- 2015 г.

Standard & Poor's						
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
11.12.2015	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
12.06.2015	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
12.12.2014	BB+	B	Стабилна	BB+	B	Стабилна
13.06.2014	BBB-	A-3	Стабилна	BBB-	A-3	Стабилна
13.12.2013	BBB	A-2	Отрицателна	BBB	A-2	Отрицателна
13.12.2012	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна
10.08.2012	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна

Източник: Министерство на финансите

Табл.7

Кредитен рейтинг на България за периода 2011- 2015 г.

Fitch				
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута
	Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива	Дългосрочен
04.12.2015	F3	BBB-	Стабилна	BBB
19.06.2015	F3	BBB-	Стабилна	BBB

19.12.2014	F3	BBB-	Стабилна	BBB
04.07.2014	F3	BBB-	Стабилна	BBB
10.01.2014	F3	BBB-	Стабилна	BBB
13.07.2013	F3	BBB-	Стабилна	BBB
13.12.2011	F3	BBB-	Стабилна	BBB

Източник: Министерство на финансите

Други системни рискове.

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

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

5.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.

5.1. История и развитие на Емитента.

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента.

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

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

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

Дружеството е учредено на 15.07.2005 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София 1407, р-н Лозенец, бул. “Черни връх” № 51Б, тел.: +359 (2) 8 199 103, факс: +359 (2) 962 13 22, електронна страница в интернет: www.fpp.bg, адрес на електронна поща: office@fpp.bg.

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

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

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

Дружеството е създадено по решение на Учредителното събрание, проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Дружеството изпълнява задълженията си в срок и няма просрочени задължения.

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

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

На 05.04.2006 г. приключи подписката за първото увеличение на капитала на Дружеството със 150 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 12.04.2006 г.

На 17.07.2006 г. приключи подписката за второто увеличение на капитала на Дружеството с 24 700 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 18.07.2006 г.

На 27.09.2006 г. приключи подписката за третото увеличение на капитала на Дружеството с 25 350 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 28.09.2006 г.

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

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

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

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

Разпределен финансов резултат и брутни дивиденди от учредяването на Дружеството:

Табл.8

Брутни дивиденди от учредяването на Дружеството

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

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

5.2.Инвестиции.

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

През 2015г. инвестициите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са насочени към изграждане на две жилищни сгради в жилищен Комплекс 1 на дружеството находящ се в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия, Район Студентски, местност Малинова долина, гр. София.

Табл.9

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

Етап 1	Инвестиции СМР-хил.лв. 31.12.2014	Инвестиции СМР-хил.лв. 30.09.2015	Инвестиции СМР-хил.лв. 17.12.2015
Сграда 1	55 160	1 812 536	2 039 842
Сграда 2	136 874	184 057	1 014 157
	192 034	1 996 593	3 053 999

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

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

Табл.10

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

Проект	Вид	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	към 30.09.2015	към 17.12.2015
		(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски части	133 826 557	139 071 487	141 791 427	141 791 427	141 791 427	141 791 427
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680
Созопол	Ваканционни апартаменти	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	1 412 227	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	3 337 609	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109
Сапарева баня	Wellnes and spa	5 950 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000
Малинова долина проект 1	Жилищен комплекс	5 403 000	5 403 000	5 403 000	5 403 000	7 160 376	8 401 839
Малинова долина проект 2	Жилищен комплекс	5 994 000	5 994 000	5 994 000	5 994 000	6 130 874	6 130 874
Пловдив	Търговски комплекс	7 787 517	7 787 517				
ОБЩО:		204 614 843	210 194 046	205 126 469	205 126 469	207 020 719	208 262 182

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ

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

Към датата на настоящия документ, Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ е поел ангажимент за бъдещи инвестиции в строителството на двете стартирани сгради, части от комплекс в местност Малинова долина, София.

Осъществяването на проекта започва с изграждането на първата от две сгради. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 4 531 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има едно подземно и осем надземни нива. Ще бъдат изградени 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се първата сграда да бъде напълно завършена до септември 2016 г.

Осъществяването на проекта продължава с изграждането на втората сграда, строителството на която стартира през Септември 2015г. Плановите са строителството да достигне Кота 0 до края на 2015г. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 11 218 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има две подземни и осем надземни нива, както и търговски площи. Ще бъдат изградени 92 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се втората сграда да бъде напълно завършена до декември 2017г.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда поетапното изграждане и продажба на два съседни жилищни комплекса в местността „Малинова долина”, с обща РЗП от близо 30 000 кв.м., разпределена по равно между тях. Към датата на проспекта е стартирало проектирането на идейния проект за Комплекс 2.

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

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

Финансирането на инвестициите в процес на изпълнение, а именно Комплексите в Малинова долина – София се извършва в комбинация от собствен капитал и банкови кредити или облигационни емисии. Подробна информация за параметрите дълговото финансиране на инвестициите на дружеството е представена в точка 10.3. Заеми и финансиране на емитента.

На 26.11.2015г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ сключи договор за допълнителен лимит от 2 млн. евро с цел финансиране на строителството на втората сграда от жилищния комплекс изграждан от Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ЖК „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД.

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

Географско разпределение на инвестициите на емитента

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

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

Табл.11

Диверсификация на портфейла на Дружеството към датата на проспекта

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

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Граф.2



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.

6.1. Основни дейности.

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

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

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е закупуване и изграждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация за резултатите от дейността на дружеството се съдържа съответно в т. 9.2. Резултати от дейността.

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

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

6.2. Главни пазари.

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

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

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

- Ваканционни имоти:

Въпреки световната финансова и геополитическата ситуация в Европа и Русия, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да предствлява интерес и да привлича внимание от страна, както на инвеститорите, така и на туристите, макар и с лек спад спрямо предходните години. При цените на жилищата

във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

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

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

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти. Трябва да се отбележи обаче, че главните инвестиции във ваканционни селища на Дружеството се намират в района на гр. Созопол, като качеството и подходящото структуриране на проектите допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

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

- Хотели:

Следвайки стратегията за диверсифициране на портфейла си, ”ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е инвестирало в изграждането и закупуването на хотели в различни райони на страната, като бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо експлоатиране на подобни обекти. Очакванията за положително развитие на туризма в бъдеще, както в планинските, така и в морските курорти ни дават основание да смятаме, че избраната стратегия е правилна.

- Търговски площи:

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

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

- Жилищни имоти:

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

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

- Жилищни комплекси от затворен тип:

Този вид комплекси извървя пътя от сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти до намирането на своето място и клиенти. Сегментът се радва на успех, поради уредеността на комплексите, високо качество на строителство, наличието на удобства, като басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Допълнително в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

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

Табл.12

Приходи от дейността на дружеството по категория дейности за периода 31.12.2012 – 31.12.2014 г. и към трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

Приходи в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Нетни приходи от продажби на продукция - апартаменти	25 647	17 653	8 948	7 125	1 324
Нетни приходи от продажби на стоки – обзавеждане към апартаменти	229	240	155	76	1
Нетни приходи от продажби на услуги- наеми и управление на имоти	2 453	2 627	2 951	2 330	2 515
Нетни приходи от продажби на инвестиционни имоти		209	4 423	4 423	
Други приходи	75	50	40	9	16
Нетни приходи от продажби	28 404	20 779	16 517	13 963	3 856
Приходи от финансираня	-	-	-	-	-
Финансови приходи	-	16	32	20	14
Общо приходи от дейността	28 404	20 795	16 549	13 983	3 870
Извънредни приходи	-	-	-	-	-
Общо приходи	28 404	20 795	16 549	13 983	3 870

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

Подробна информация за финансовото състояние на дружеството и за реализираните приходи от основна дейност се съдържа съответно в т. 9.1. Финансов преглед.

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

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

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

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е закупуване и изграждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

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

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

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

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

6.5. Конкурентна позиция на Дружеството.**Предимства, недостатъци, възможности и заплахи (SWOT Анализ) на Дружеството**

Предимства	Недостатъци
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дружество, част от икономическа група със сериозни позиции на пазара на недвижими имоти (изграждане и продажба); ▪ Дружество освободено от корпоративен данък; ▪ Задължително разпределяне на 90% от печалбата под формата на дивидент; ▪ Динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи; ▪ Добър екип от ключови специалисти; ▪ Гъвкавост на частна компания; ▪ Оптимизирана организационна структура. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Намаляване търсенето на ваканционни имоти по основните текущо развивани проекти на Дружеството, свързано с насочването на потенциални клиенти към други атрактивни дестинации с увеличаваща се достъпност на ваканционните имоти, каквито са страните от „периферията” на еврозоната (основно Испания и Гърция); ▪ Невъзможност за реализиране на положителни финансови резултати от стартирани неосновни проекти на Дружеството, поради неподходящи пазарни условия.
Възможности	Заплахи
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Бързо развитие на пазара на недвижими имоти; ▪ По-ниски цени на имотите в сравнение с тези от страните в Западна и централна Европа; ▪ Възможности за диверсификация на проектите; ▪ Ниски нива на лихвите по ипотечните кредити. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Усложнената геополитическа и икономическа ситуация в Русия, която доскоро бе основния пазар за ваканционни имоти в България; ▪ Продължаващата стагнация в страните от ЕС и еврозоната; ▪ Силна конкуренция на пазара, на който оперира Дружеството; ▪ Увеличение на лихвите и разходите, свързани с финансиране дейността на Дружеството; ▪ Спад в доходността в резултат на предлагане, изпреварващо търсенето в отделните подсектори; ▪ Опасност от продължаващо понижаване на цените на недвижимите имоти.

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

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит;

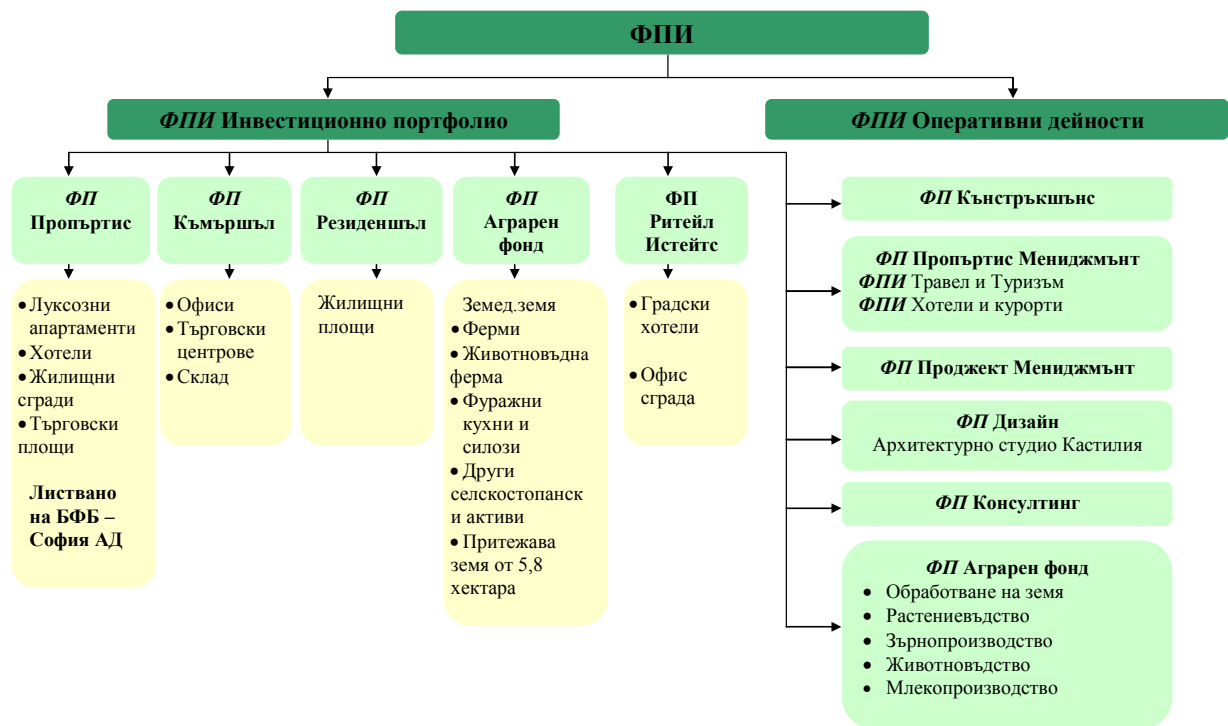
- Част от икономическа група с 20 годишен опит в областта на недвижимите имоти и наличие на бизнес партньори със сериозни позиции на пазара на недвижимите имоти (изграждане и продажба);
- Предлагане на разнообразен продукт (жилища, имоти с ваканционно предназначение, хотели, търговски площи), обединени в инвестиционно портфолио съставено от 10 проекта от различни пазарни сегменти;
- Оптимизирана организационна структура;
- Свидетелство за повишената конкурентноспособност на Дружеството от неговото създаване до датата на изготвяне на този документ, са следните получени награди за постижения:
 - Приз „Сграда на годината 2006”, в категорията ваканционни комплекси за проект “Санта Марина”, Созопол;
 - Награда “Най-добър морски проект за 2009 година”, за проект “Санта Марина”, Созопол;
 - Награда от Асоциацията на инвеститорите за най-добро корпоративно управление сред АДСИЦ за 2006 г.;
 - Награда за “Най-добра IR електронна страница за 2008 г.” на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България;
 - Награда “Най-добър четиризвезден ваканционен хотел за 2009 година” от Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация за проект “Св. Иван Рилски”, Банско;
 - Второ място в Годишната класация на вестник „Дневник” - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.” в раздела „Най-добър АДСИЦ в имоти”;
 - Ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол е носител на награда „Най-добър морски проект” от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годината на България в Русия.
 - Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект “Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание Homes Overseas;
 - Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация;
 - Ваканционно селище “Санта Марина” е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.;
 - „Инвеститор на Годината” в сектор „Туризм“ 2013 г. за инвестицията на дружеството във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол;
 - Ваканционно селище “Санта Марина” е първият български носител на престижната световна награда World Gold Winner, категория “Курорт”, в конкурса FIABCI World Prix d'Excellence Awards, май 2014 г.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.

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

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

Граф.3



Източник: „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е дъщерно дружество на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД (гр. София, 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, ЕИК 831372469). „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко 42.90 % от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко (посредством дъщерни дружества) 17.17 % от неговия капитал. „ФеърПлей Интернешънъл“ АД може да осъществява контрол върху „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т.14, буква „а“ от ДР на ЗППЦК, тъй като притежава пряко и непряко над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.

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

- „Арена ди Сердика“ ЕАД, ЕИК 175336101, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б;
- „Ековин Продукт“ ЕООД, ЕИК 131349588, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б;

- „Проект 2002” ЕООД, ЕИК 131004407, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд” /СЕИФ/ ЕАД, ЕИК 200910654, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „СТ Марина Капитал” ЕАД, ЕИК 175432217, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Технотранс Глобъл” ЕООД, ЕИК 131349652, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Туристинженеринг” ЕАД, ЕИК 831643575, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Каблешков №1;
- „ФеърПлей Интернешънъл Травел и туризъм” ЕООД, ЕИК 131574962, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „ФеърПлей Кънстръкшънс” ЕООД, ЕИК 131553288, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, ЕИК 131468770, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „ФеърПлей Консултинг” ЕООД, ЕИК 131350811, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „ФеърПлей Риъл Истейт” ЕООД, ЕИК 175088517, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б.

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

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

- „Иван Рилски Пропъртис” АД, ЕИК 131450402, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД, ЕИК 131179673, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б;
- „Фоукъл Пойнт Инвестмънтс” АД, ЕИК 121712048, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б.

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

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

- „ФеърПлей Къмършъл” АД, ЕИК 175310964, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б – 28, 95 % от капитала на това

дружество са собственост на „Проект 2002” ЕООД, а 71, 04 % от капитала са собственост на „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” АД;

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

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

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

- „Агро Грам” ЕООД, ЕИК 131167500, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

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

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

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

- „Агросорт” ЕООД, ЕИК 105576232, със седалище и адрес на управление: гр.Грамада ул. Безименна № 3 - 100 % от капитала на това дружество е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

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

- „Интер Агро Ленд” ЕООД, ЕИК 201847510, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Интер Агро Плант” ЕООД, ЕИК 201847452, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Проагро Ленд” ЕООД, ЕИК 201847559, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Римекс Ойл” ЕООД, ЕИК 130141424, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД;

- „Строй Инвест 2002” ЕООД, ЕИК 131004670, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б - 100 % от капитала му е собственост на „ФеърПлей Аграрен Фонд” АД.

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

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

7.2. Дъщерни предприятия на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма дъщерни предприятия.

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

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

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ**8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА.**

Табл.13

Представяне по имоти

Имоти	РЗП	Цена на придобиване	Преценка	Бал. стойност	Пазарна стойност	Дата на последна пазарна оценка
	в кв.м	BGN	BGN	BGN	BGN	
Хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско (Сграда с ид. № 02676.89.31.9)	13 237	12 740 531	338 569	13 079 100	12 249 430	8.2015
Сграда в гр. Черноморец (Сграда с ид. 81178.501.605.6)	3 150	2 611 088	- 221 788	2 389 300	2 389 300	1.2015
Земя в гр. Черноморец (ПИ с ид. 81178.501.605)	4 558	718 388	- 321 488	396 900	396 900	1.2015
Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15, 67800.35.106.24)	2 663	4 562 128	- 856 028	3 706 100	3 507 800	8.2015
Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)	1 086	2 688 974	- 1 071 474	1 617 500	1 488 700	8.2015
Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол - басейн		397 125	- 187 925	209 200	211 100	8.2015
Търговско обслужващи сгради към Басейн 4-Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)	605	906 802	- 32 202	874 600	840 700	8.2015
Търг. комплекс „Marina Plaza” (Сграда с ид. 67800.35.82.1)	3 427	3 429 349	- 178 549	3 250 800	3 206 800	8.2015
Търговски площи Санта Марина етап 1 (четири магазина и два склада)	264	318 800	- 10 700	308 100	308 100	1.2015
Търговски площи Санта Марина етап 3 (четири магазина, кафе-аперитив, три офиса, медицински център и конференция зала)	2 122	3 109 945	- 194 555	2 915 390	2 915 390	1.2015
Земя в гр. Созопол - (ПИ с ид. 67800.35.82)	3 322	610 723	22 277	633 000	633 000	1.2015
Земя м. „Санта Марина” в гр. Созопол - 3 бр. ПИ - етап 3	3 865	476 165		476 165	644 500	2.2015
Земя м. „Санта Марина” в гр. Созопол - 6 бр. ПИ - етап 4	22 541	2 353 364		2 353 364	3 067 800	2.2015
Земя в гр. Созопол. местност Мисаря (два поземлени имота)	11 242	1 744 658		1 744 658	1 997 630	1.2015
Земя с. Паничище (имот с пл. № IX, кв. 5)	25 611	2 626 553	249 611	3 609 386	3 165 840	1.2015
Земя гр. Сапарева баня (осем УПИ с обща площ 19 140 кв.м. и тетиридесет и четири ПИ с обща площ 64 390 кв. м.)	83 530	5 977 861		5 977 861	4 939 053	2.2015
Земя гр. София Малинова долина (УПИ с ид. 68134.1607.1978, 68134.1607.7104, 68134.1609.1975)	8 667	11 294 658	- 6 055 383	5 239 275	5 239 275	1.2015
Земя гр. София. с. Герман (шестнадесет поземлени имота в местностите Бунаро/Гюбело и Грамадето/Гъоло)	53 259	6 562 285		6 562 285	3 508 920	1.2015
Земя в гр. Сандански	17 083	1 198 252	- 664 794	533 458	533 458	1.2015
Общият имоти	260 232	64 327 651	- 9 184 429	55 876 443	51 243 696	

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ

Табл.14

Представяне по проекти

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	към 17.12.2015
			(кв.м.)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски части	2005-t.b.c.	126 517	172 333 158	141 791 427
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 048 692	23 021 253
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2012	9 038	9 679 200	9 604 680
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008-	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008-	18 000	20 189 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008-2018	6 000	10 133 000	3 608 109
Сапарева баня	Wellnes and spa	2009-	100 000	87 000 000	5 978 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008-	50 000	50 850 000	6 562 000
Малинова долина комплекс 1	Жилищен комплекс	2008-2017	15 749	15 554 699	8 401 839
Малинова долина комплекс 2	Жилищен комплекс	2008-2019	12 000	14 370 817	6 130 874
ОБЩО:			367 906	415 142 566	208 262 182

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

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

- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 33, том 9, дело № 1481 от 11.12.2007г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт №59, том 15, дело №14099 от 11.12.2007г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за револвиращ кредит № 1567/07.12.2007г., върху сграда с идентификатор № 81178.501.605.6, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава” № 9.

- Законна ипотека, вписана в СВ с Акт № 278, том 2, вх. рег. № 24472 от 11.04.2008г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху 4 бр. УПИ, находящи се в гр. София, м. „Малинова долина”, които след обединявания понастоящем съставляват два поземлени имота (УПИ) с идентификатори 68134.1607.1978 и 68134.1607.7104.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 74, том 4, дело № 634 от 08.12.2009г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 39, том 31, дело № 35130 от 08.12.2009г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху 12 бр. поземлени имоти (ниви) с обща площ 43 450 кв.м., находящи се в землището на с. Герман, Столична община.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 30, том 2, дело № 202 от 17.04.2013г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт № 16, том 2, дело № 2081 от 17.04.2013г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за револвиращ кредит № 1567/07.12.2007г., върху самостоятелни обекти, находящи се в жилищна сграда с идентификатор № 81178.501.605.4, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава” № 9, представляващи 70 бр. самостоятелни обекти (апартаменти, студия, скалдрави помещения и гаражи), като след извършвани частични заличавания към 17.12.2015г. ипотеката се простира върху 41 бр. самостоятелни обекта.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 8, том 2, дело № 176 от 08.04.2015г., изд. от нотариус № 248, вписан в СВ с Акт № 36, том 2, дело № 1951 от 08.04.2015г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху сграда с идентификатор № 81178.501.605.6, построена в поземлен имот с идентификатор 81178.501.605, с адрес: гр. Черноморец, п.к.8149, ул. „Братислава” № 9.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 194, том 1, дело № 181 от 16.04.2015г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 177, том 9, дело № 15016 от 16.04.2015г., за обезпечаване на вземанията на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху право на строеж за жилищна сграда с гаражи и подземни гаражи, която ще бъде изградена, съгласно одобрени инвестиционни проекти на 29.12.2014 г. от Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство” и издадено Разрешение за строеж № 3 от 14.01.2015 г., от Главния Архитект на Столична община, влязло в сила на 19.02.2015 г., в гр. София, район „Студентски”, ж. к. „Малинова долина”, в поземлен имот с идентификатор 68134.1607.1978.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 96, том 2, дело № 237 от 12.10.2015г., изд. от нотариус № 396, вписан в СВ с Акт № 181, том 4, дело № 7058 от 12.10.2015г., за обезпечаване на вземанията на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД по Договор за банков инвестиционен кредит № 120/30.09.2015г., върху търговско обслужващи сгради с идентификатори 67800.35.106.15, 67800.35.106.24, 67800.35.106.56, 67800.35.106.47 и 67800.35.82.1, находящи се в гр. Созопол, п.к. 8130, местност Света Марина.
- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 18, том 3, дело № 294 от 28.10.2015г., изд. от нотариус № 489, вписан в СВ с Акт № 132, том 1, дело № 1543 от 28.10.2015г., за обезпечаване на вземанията на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД

по Договор за банков инвестиционен кредит № 120/30.09.2015г., върху хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско.

- Договорна ипотека, вписана с нот. акт № 177, том 4, дело № 716 от 07.12.2015г., изд. от нотариус № 200, вписан в СВ с Акт № 114, том 32, дело № 53969 от 07.12.2015г., за обезпечаване на вземания на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД по Договор за инвестиционен кредит № 292/2008 от 31.03.2008 г., върху 12 бр. поземлени имоти (ниви) с обща площ 43 450 кв.м., находящи се в землището на с. Герман, Столична община и поземлен имот с идентификатор 68134.1607.7104 заедно с жилищна сграда на 8 /осем/ етажа с магазини, ателиета, подземен гараж (2 нива) и надземен паркинг с две секции - вход „А” и вход „Б”, която ще бъде изградена, съгласно одобрени инвестиционни проекти на 01.09.2015г. и издадено Разрешение за строеж № 191 от 12.09.2015 г., от Главния Архитект на Столична община, влязло в сила на 16.10.2015г.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма лизинговани имоти.

8.2. Въпроси, свързани с екологията.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените в точка 8.1. дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.

9.1. Финансов преглед.

9.1.1. Приходи и разходи на дружеството.

Съгласно изготвените по МСФО одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети към 31.12.2012г., 31.12.2013г. и към 31.12.2014г., както и неодитиран междинен неконсолидиран финансов отчет към 30.09.2014 г. и към 30.09.2015 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:

Табл.15

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

Приходи в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Нетни приходи от продажби на продукция	25 647	17 653	8948	7125	1324
Нетни приходи от продажби на стоки	229	240	155	76	1
Нетни приходи от продажби на услуги	0	0	2951	0	2515
Нетни приходи от продажби на други	2 528	2 886	4463	6762	16
Нетни приходи от продажби	28 404	20779	16517	13963	3856
Приходи от финансираня	0	0	0	0	0

Финансови приходи	0	16	32	20	14
Общо приходи от дейността	28 404	20 795	16549	13983	3870
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	28 404	20 795	16549	13983	3870

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

Приходите от дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се формират основно от приходите от продажби на продукцията. Нетните приходи от продажби на продукцията за последните три години намаляват значително от 25 647 хил.лв. към 31.12.2012г. до 8 948 хил.лв. към 31.12.2014г. , нетните приходи от други продажби реципрочно се увеличават от 2 528 хил.лв. към 31.12.2012г. до 4 463 хил.лв. към 31.12.2014г.

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2013 г. приходите от дейността възлизат на 20,795 млн. лв. и и бележат спад от 27% спрямо същия период на 2012 година. Намалението им се дължи основно на намаляване броя на отчетените апартаменти. Приходите от дейността през 2013 година са съставени основно от приходи от продажба на продукцията (85%). Това са приходи реализирани от продажбата на апартаменти в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други. Реализираните нетни приходи от продажби на продукцията са 17,653 млн.лв. Те се формират от приключване на договори за продажбата на 102 апартамента в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол, „Св. Иван Рилски”, гр.Банско и ваканционно селище „Марина Хил”, гр. Черноморец. Нетните приходи от продажби на стоки (240 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” (2,886 млн. лв.) са отразени приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти, приходите от продажба на инвестиционни имоти и дълготрайни материални активи, както и тези от застрахователни обезщетения и отказани резервации.

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

Междинните неаудирани финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за третото тримесечие на 2014г. и 2015г. показват силно намалени нетни приходи от продажби на продукцията – от 7 125 хил.лв.(2014-09-30)до 1 324 хил.лв.(2015-09-30).

За разглеждания период дружеството няма приходи от финансираня.

Табл.16

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

Разходи в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Разходи за материали	33	32	23	20	10
Разходи за външни услуги	7528	6402	4700	3665	2035
Разходи за амортизации	661	668	691	516	393
Разходи за възнаграждения	293	250	252	187	176
Разходи за осигуровки	32	29	31	23	21
Балансова стойност на продадени активи	16187	11600	10906	9623	1142
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	0	0	0
Други	372	353	377	144	144
Общо разходи по икономически елементи	25 106	19 334	16 980	14 178	3 921
Разходи за лихви	1500	1321	1019	787	618
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0	0	0
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	9	5	3	3	1
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	2325	10484	1516	11	9
Общо финансови разходи	3 834	11 810	2 538	801	628
Общо разходи за дейността	28 940	31 144	19 518	14 979	4 549
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0	0	0
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	0	0	0	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	-536	-10349	-2 969	-996	-679

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

Към края на декември 2013 г. разходите за дейността на Дружеството на годишна база нарастват с 8% и възлизат на 31,144 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (60%) заемат балансовата стойност на продадените активи (11,6 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 33% (6,4 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2013 г. са 1,3 млн.лв. и бележат спад от 12 % спрямо нивото им в края на 2012 г. Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на

директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 1 921 хил.лева, което е 2,3 % от общата сума на актива.¹

Към края на декември 2014 г. разходите за дейността на Дружеството на годишна база намаляват с 37% и възлизат на 19,518 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи (16, 980 млн. лв.) основен дял (64%) заемат балансовата стойност на продадените активи (10,960 млн. лв.) и разходите за външни услуги – 28% (4,7 млн.лв.). Разходите за лихви към края на 2014 г. са 1,019 млн.лв. и бележат спад от 23 % спрямо нивото им в края на 2013 г. Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 1 855 хил.лева, което е 2,52 % от общата сума на актива.

Счетоводният резултат на Дружеството за финансовата 2012 г. е загуба в размер на 536 хил.лв. Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2012 г. е 1,905 млн.лв.и намалява с 13% спрямо резултата към 31.12.2011 г., когато печалбата за разпределение е 2,180 млн.лв.

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

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

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

9.1.2. Активи и пасиви на дружеството.

Активите на дружеството за периода 31.12.2012 – 31.12.2014 г. , както и за трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г. са представени в таблицата:

Табл.17

Активи на дружеството за периода 31.12.2012 – 31.12.2014 г. и към трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

ВИД АКТИВИ в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
А.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
1. Земи (терени)	1470	1 539	1539	1539	1539
2. Сгради и конструкции	0	0	0	0	0

¹ Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6,5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.

ВИД АКТИВИ в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
3. Машини и оборудване	1	4	1	2	4
4. Съоръжения	289	295	525	545	469
5. Транспортни средства	0	0	0	0	0
6. Стопански инвентар	1563	951	975	1129	682
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	171	1839	9	9	9
8. Други	0	0	0	0	0
I.Общо	3494	4628	3049	3224	2703
II. Инвестиционни имоти	42884	39493	36735	38240	36735
III. Нематериални активи					
1. Права върху собственост	0	156	0	0	0
2. Програмни продукти	0	0	0	0	0
3. Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0
4. Други	7	4	2	2	1
Общо за група IV:	7	160	2	2	1
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	46385	44281	39786	41466	39439
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси	0	0	0	0	0
1. Материали	0	0	0	0	0
2. Продукция	23641	16266	10424	11600	9296
3. Стоки	577	493	309	435	318
4. Незавършено производство	28441	19519	19615	19520	21435
5. Биологични активи	0	0	0	0	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	52659	36278	30348	31555	31049
II. Търговски и други вземания					

ВИД АКТИВИ в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
1. Вземания от свързани предприятия	277	621	415	491	923
2. Вземания от клиенти и доставчици	54	45	37	49	47
3. Предоставени аванси	899	1076	905	904	950
4. Вземания по предоставени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	0	0
6. Данъци за възстановяване	0	0	0	0	0
7. Вземания от персонала	0	0	0	0	0
8. Други	3	5	0	0	0
Общо за група II:	1233	1747	1357	1444	1920
III. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	12	12	4	4	23
2. Парични средства в безсрочни депозити	45	313	174	296	349
3. Блокирани парични средства	0	0	1597	1585	92
4. Парични еквиваленти	0	0	0	0	0
Общо за група III:	57	325	1775	1885	464
IV. Разходи за бъдещи периоди	1487	847	386	470	466
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	55436	39197	33866	35354	33899
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	<u>101821</u>	<u>83478</u>	<u>73652</u>	<u>76820</u>	<u>73338</u>

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

Собственият капитал и пасивите на дружеството за периода 31.12.2012 – 30.09.2015 г. са представени в таблицата:

Табл.18

Собствен капитал и пасиви на дружеството за периода 31.12.2012 – 31.12.2014 г. и към трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

Собствен капитал и пасиви в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					

Собствен капитал и пасиви в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
I. Основен капитал					
Записан и внесен капитал т.ч.:	55825	55825	27 913	55 825	27 913
обикновенни акции	55825	55825	27 913	55 825	27 913
Общо за група I:	55825	55825	27 913	55 825	27 913
II. Резерви					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	6625	6625	0	6 625	0
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	0	0	0	0	0
3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	0	25 925	0	22 956
общи резерви	0	0	25 925	0	22 956
Общо за група II:	6625	6625	25 925	6 625	22 956
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	4059	1737	0	-8 612	0
неразпределена печалба	8966	7180	0	7 180	0
непокрита загуба	-4907	-5443	0	-15 792	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0
2. Текуща печалба	0	0	0	0	0
3. Текуща загуба	-536	-10349	-2 969	-996	-679
Общо за група III:	3523	-8612	-2 969	-9 608	-679
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	65973	53838	50 869	52 842	50 190
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0	0	0	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия	0	0	0	0	0
2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1304	366	4 698	5 033	5 412
3. Задължения по ЗУНК	0	0	0	0	0
4. Задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Задължения по облигационни заеми	4303	3865	6 340	6 728	5 577
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	5607	4231	11 038	11 761	10 989

Собствен капитал и пасиви в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
II. Други нетекущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	0	0
V. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "B" (I+II+III+IV+V):	5607	4231	11 038	11 761	10 989
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	12484	9175	1 566	1 367	486
2. Текуща част от нетекущите задължения	1407	4771	1 249	1 253	1 241
3. Текущи задължения, в т.ч.:	16095	11236	8 703	9 370	10 205
задължения към свързани предприятия	3001	2940	3 276	2 892	3 894
задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
задължения към доставчици и клиенти	4265	3394	3 046	3 104	3 095
получени аванси	8537	4587	2 099	3 183	3 011
задължения към персонала	21	18	19	18	16
задължения към осигурителни предприятия	4	4	4	4	4
данъчни задължения	267	293	259	169	185
4. Други	255	227	227	227	227
5. Провизии	0	0	0	0	0
Общо за група I:	30241	25409	11 745	12 217	12 159
II. Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	30241	25409	11 745	12 217	12 159
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	101821	83478	73 652	76 820	73 338

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

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2012 г. стойността на активите възлиза на 101 821 хил.лв., а пазарната им стойност – 98 813 хил.лв.

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

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

Към 30.09.2015 г. дружеството разполага с активи на стойност 73,34 млн.лв.

9.1.3. Анализ на финансовите показатели на Дружеството.

Информация за основните финансови показатели и коефициенти на рентабилност, ефективност, ликвидност и финансова автономност за периода 31.12.2012 – 31.12.2014 г., както и за трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г. е представена в следната таблица:

Табл.19

Основни финансови показатели и коефициенти на рентабилност, ефективност, ликвидност и финансова автономност на дружеството за периода 31.12.2012 г. – 31.12.2014 г. и към трето тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

	Показатели в хил. лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
1	Нетна печалба/загуба	-536	-10349	-2969	-996	-679
2	Приходи от продажби	28 404	20779	16517	13963	3856
3	Собствен капитал и пасиви	101821	83478	73652	76820	73338
4	Пасиви (привлечени средства)	5607	4231	11 038	11 761	10 989
5	Обща сума на активи	101821	83478	73652	76820	73338
6	Приходи от дейността	28 404	20 795	16549	13983	3870
7	Разходи за дейността	28 940	31 144	19518	14979	4549
8	Краткотрайни активи	52659	36278	30348	31555	31049
9	Краткосрочни задължения	30241	25409	11 745	12 217	12 159
10	Краткосрочни вземания	1233	1747	1357	1444	1920
11	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
12	Парични средства	57	325	1775	1885	464
Рентабилност и ефективност						
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-0.01887	-0.49805	-0.17975	-0.07133	-0.17609
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	-0.00526	-0.12397	-0.04031	-0.01297	-0.00926
15	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	-0.09559	-2.44599	-0.26898	-0.08469	-0.06179
16	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	-0.00526	-0.12397	-0.04031	-0.01297	-0.00926
17	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	0.98148	0.66770	0.84788	0.93351	0.85074
18	Коефициент на ефективност на приходите(7/6)	1.01887	1.49767	1.17941	1.07123	1.17545
Ликвидност и финансова автономност						
19	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1.74131	1.42776	2.58391	2.58288	2.55358

	Показатели в хил. лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
20	Коефициент на бърза ликвидност (10+11+12/9)	0.04266	0.08155	0.26667	0.27249	0.19607
21	Коефициент на незабавна ликвидност (11+12/9)	0.00188	0.01279	0.15113	0.15429	0.03816
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0.00188	0.01279	0.15113	0.15429	0.03816
23	Коефициент на финансова автономност (3/4)	18.15962	19.73009	6.67259	6.53176	6.67376
24	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.05507	0.05068	0.14987	0.15310	0.14984

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

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на Дружеството. Коефициентите за рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба и показват темповете на възвръщаемост на капитала. При отрицателен финансов резултат, коефициентите на рентабилност са отрицателни и показват темповете на декапитализация на дружеството. Поради реализирана загуба през 2012г., 2013г. и 2014 г. и третото тримесечие на 2014г. и 2015 г. коефициентите за рентабилност са отрицателни.

Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на Дружеството. Коефициентите за ефективност на разходите със стойности над единица показват положителен финансов резултат, за 2012г. с приблизително еднакви стойности на приходи и разходи на Дружеството той е 0,98. При коефициента на ефективност на приходите, по-ниските стойности са предпоставка за по-добър финансов резултат. През 2013г. и 2014 г., Дружеството реализира загуба, която се отразява на показателите. За третото тримесечие на 2015 г. спрямо същия период на предходната година значенията на коефициента са съответно 1,17 и 1,07.

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на Дружеството да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди). Високите стойности на коефициентите на обща и бърза ликвидност са свързани с високия размер на краткосрочните вземания в структурата на краткосрочните активи. За разглеждания период на одитирани отчети 2012 г., 2013г. и 2014г. и за междинните отчети за трето тримесечие на 2014г. и 2015г. показателите за бърза ликвидност, показателите за незабавна и абсолютна ликвидност са със стойности под 1.

Показателите за финансова автономност са количествени характеристики на степента на финансовата независимост на Дружеството от кредиторите. Показателите за финансова автономност очертават финансова независимост на емитента от кредиторите. През 2012 г. и 2013 г. стойностите на коефициента са високи (съотв. 18,15 и 19,73), което се дължи на високия размер на собствения капитал на Дружеството спрямо размера на привлечените средства. Коефициентът на задлъжнялост за целия разглеждан финансов период в Проспекта е под 1, което показва, че финансирането на дейността на Дружеството е главно с участието на собствен капитал.

9.2. Резултати от дейността.

Съгласно изготвените по Международните счетоводни стандарти одитирани финансови отчети към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г., 31.12.2014 г., както и междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2014 г. и към 30.09.2015 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:

Табл.20

Счетоводен баланс

АКТИВИ	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015	СК и ПАСИВИ	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015
Нетекущи активи	46385	44281	39786	41466	39439	Собствен капитал	65973	53838	50869	52842	50190
Текущи активи	55436	39197	33866	35354	33899	Нетекущи пасиви	5607	4231	11038	11761	10989
						Текущи пасиви	30241	25409	11745	12217	12159
Общо АКТИВИ	101821	83478	73652	76820	73338	СК и ПАСИВИ	101821	83478	73652	76820	73338

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

Табл.21

Отчет за дохода

в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015
Приходи от дейността	28404	20795	16549	13983	3870
Нетни приходи от продажби	28404	20779	16517	13963	3856
Финансови приходи	0	16	32	20	14
Разходи за дейността	28940	31144	19518	14979	4549
Разходи по икономически елементи	25106	19334	16980	14178	3921
Финансови разходи	3834	11810	2538	801	628
Нетна печалба/загуба за периода	-536	-10349	-2969	-996	-679

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

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

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

- Макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- Законодателни промени;
- Данъчно облагане;
- Промени в лихвените проценти;

- Конкуренцията на пазара;
- Неблагоприятни климатични условия;
- Изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- Изменение в цените на строителството;
- Изменение в равнището на наемите.

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

9.2.2. Съществени изменения в нетните продажби или приходи.

Финансовите данни за дружеството съгласно изготвените по Международните счетоводни стандарти, одитиран финансов отчет към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г., 31.12.2014 г. и междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2014 г. и към 30.09.2015 г. са представени в следната таблица:

Табл.22

Показатели на Дружеството за периода 31.12.2012 г. – 31.12.2014 г. и към третото тримесечие на 2014 г. и 2015 г.

в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015
Приходи от дейността	28404	20795	16549	13983	3870
Разходи за дейността	28940	31144	19518	14979	4549
Нетна печалба/загуба за периода	-536	-10349	-2969	-996	-679

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

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

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

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

2014 година беше тежка за българската икономика и финансов пазар, които попаднаха под комбинирания ефект на сериозни външни и вътрешни сътресения. Политическата и банковата криза в страната, геополитическото напрежение между Русия и Украйна и последвалите санкции, слабият ръст на европейските икономики, тежките наводнения в страната – всички тези събития подложиха на сериозен натиск базисните политически, социални и икономически функции в държавата. Цифрите от статистиката, обаче, показват, че България е успяла да преодолее препятствията с доста добър резултат – ръст на БВП от 1.7% за първите 9м. и 1.2% за четвъртото тримесечие на 2014 г., спад на безработицата до 10.8% към края на годината, излишък по

платежния баланс в размер на 412 млн. евро, едно от най-ниските на нива на държавен дълг в Европа – 27.1% от БВП.

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

В този контекст и от гл. т. на спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат внимателно наблюдавани през настоящата 2015 година са свързани с фискалната стабилност, банковия сектор, икономическия растеж и дефлацията.

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

Фискалната програма за 2015 г. предвиждаше консолидираният бюджетен дефицит да бъде 3% от БВП, спрямо планирания с актуализацията на бюджета дефицит от 3.7% за 2014 г., като по този начин правителството искаше да избегне процедура по свръх дефицит, която може да бъде пагубна за пазара на държавен дълг. Мерките, които целяха връщане на дефицита в границите на Пакта за стабилност и растеж (3% от БВП) още през тази година, както и трайното му намаляване до 2017 г., включваха и включват намаляване на текущите разходи, в частта за заплати и осигурителни вноски в бюджетната сфера, повишаване на събираемостта на данъците, при запазване на ниските нива на данъчно облагане и „плоската“ ставка за облагане на доходите на физическите лица. Правителството няма намерение да прилага агресивна фискална консолидация – факт, който оценяваме положително предвид изоставането на реалния от потенциалния БВП, дефлационната среда, в която се намира страната и крехкото възстановяване на пазара на труда. Наблюдава се спад на продажбите и доходите в експортно-ориентираните отрасли, нарастване на безработицата, отслабване на притока на преки чуждестранни инвестиции, ограничаване на вътрешното търсене и кредитирането в икономиката.

Табл. 23

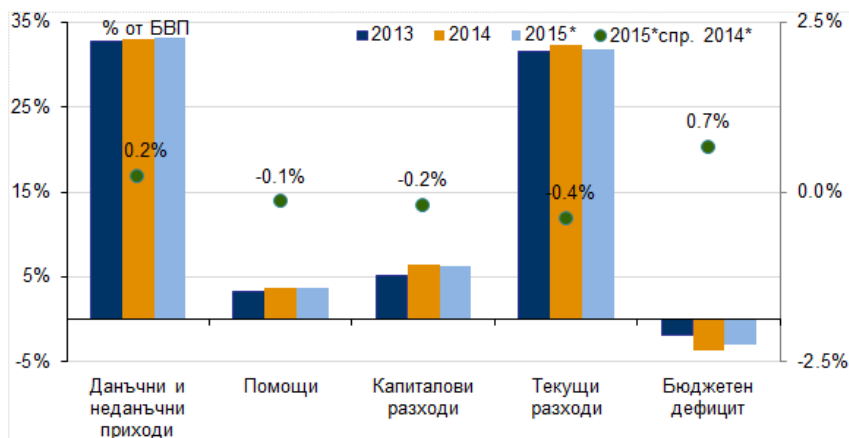
Макроикономически показатели на България за периода 2010-2014 г.

Показатели	2010	2011	2012	2013	2014
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) ²	73 780	80 100	81 544	81 971	83 612
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %) ²	0.1	1.6	0.2	1.3	1.6
БВП дефлатор (изменение, %) ³	1.2	6.9	1.6	- 0.7	0.4
Безработни (хил. души) ^{11,12}	342	342	376	386	351
Безработица (%) ^{11, 12}	9.2	10.4	11.4	11.8	10.7
БВП на глава от населението (лв.)	9 793	10 900	11 161	11 283	11 574
Бюджетен дефицит(-)/излишък(+)(% от БВП)	- 3.2	- 2.0	- 0.6	- 0.8	- 5.8
Преки инвестиции в България(% от БВП)	3.1	3.6	3.2	3.3	3.0

Източник: БНБ, Министерство на финансите

Граф.4

Динамика на компонентите на държавния бюджет като % от БВП



Източник:Прогноза на МФ

10.КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.

10.1.Капиталови ресурси на емитента.

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

Табл.24

Капиталова структура на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

ВИД АКТИВИ хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
A.НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
1. Земи (терени)	1470	1 539	1539	1539	1539
2. Сгради и конструкции	0	0	0	0	0
3. Машини и оборудване	1	4	1	2	4
4. Съоръжения	289	295	525	545	469
5. Транспортни средства	0	0	0	0	0
6. Стопански инвентар	1563	951	975	1129	682
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	171	1839	9	9	9
8. Други	0	0	0	0	0
I.Общо	3494	4628	3049	3224	2703
II. Инвестиционни имоти	42884	39493	36735	38240	36735
III. Нематериални активи					
1. Права върху собственост	0	156	0	0	0
2. Програмни продукти	0	0	0	0	0
3. Продукти от развойна дейност	0	0	0	0	0
4. Други	7	4	2	2	1

ВИД АКТИВИ хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Общо за група IV:	7	160	2	2	1
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	46385	44281	39786	41466	39439
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси	0	0	0	0	0
1. Материали	0	0	0	0	0
2. Продукция	23641	16266	10424	11600	9296
3. Стоки	577	493	309	435	318
4. Незавършено производство	28441	19519	19615	19520	21435
5. Биологични активи	0	0	0	0	0
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	52659	36278	30348	31555	31049
II. Търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия	277	621	415	491	923
2. Вземания от клиенти и доставчици	54	45	37	49	47
3. Предоставени аванси	899	1076	905	904	950
4. Вземания по предоставени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Съдебни и присъдени вземания	0	0	0	0	0
6. Данъци за възстановяване	0	0	0	0	0
7. Вземания от персонала	0	0	0	0	0
8. Други	3	5	0	0	0
Общо за група II:	1233	1747	1357	1444	1920
III. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	12	12	4	4	23
2. Парични средства в безсрочни депозити	45	313	174	296	349
3. Блокирани парични средства	0	0	1597	1585	92
4. Парични еквиваленти	0	0	0	0	0
Общо за група III:	57	325	1775	1885	464
IV. Разходи за бъдещи периоди	1487	847	386	470	466
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	55436	39197	33866	35354	33899
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	<u>101821</u>	<u>83478</u>	<u>73652</u>	<u>76820</u>	<u>73338</u>
Собствен капитал и пасиви в хил.лв.					
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал					
Записан и внесен капитал т.ч.:	55825	55825	27 913	55 825	27 913
обикновенни акции	55825	55825	27 913	55 825	27 913
Общо за група I:	55825	55825	27 913	55 825	27 913
II. Резерви					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	6625	6625	0	6 625	0
2. Резерв от последващи оценки на активите и	0	0	0	0	0

ВИД АКТИВИ хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
пасивите					
3. Целеви резерви, в т.ч.:	0	0	25 925	0	22 956
общи резерви	0	0	25 925	0	22 956
Общо за група II:	6625	6625	25 925	6 625	22 956
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	4059	1737	0	-8 612	0
неразпределена печалба	8966	7180	0	7 180	0
непокрита загуба	-4907	-5443	0	-15 792	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0	0	0	0
2. Текуща печалба	0	0	0	0	0
3. Текуща загуба	-536	-10349	-2 969	-996	-679
Общо за група III:	3523	-8612	-2 969	-9 608	-679
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	65973	53838	50 869	52 842	50 190
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0	0	0	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия	0	0	0	0	0
2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1304	366	4 698	5 033	5 412
3. Задължения по ЗУНК	0	0	0	0	0
4. Задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
5. Задължения по облигационни заеми	4303	3865	6 340	6 728	5 577
6. Други	0	0	0	0	0
Общо за група I:	5607	4231	11 038	11 761	10 989
II. Други нетекущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	0	0
V. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	5607	4231	11 038	11 761	10 989
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	12484	9175	1 566	1 367	486
2. Текуща част от нетекущите задължения	1407	4771	1 249	1 253	1 241
3. Текущи задължения, в т.ч.:	16095	11236	8 703	9 370	10 205
задължения към свързани предприятия	3001	2940	3 276	2 892	3 894
задължения по получени търговски заеми	0	0	0	0	0
задължения към доставчици и клиенти	4265	3394	3 046	3 104	3 095
получени аванси	8537	4587	2 099	3 183	3 011
задължения към персонала	21	18	19	18	16

ВИД АКТИВИ хил.лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
задължения към осигурителни предприятия	4	4	4	4	4
данъчни задължения	267	293	259	169	185
4. Други	255	227	227	227	227
5. Провизии	0	0	0	0	0
Общо за група I:	30241	25409	11 745	12 217	12 159
II. Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	30241	25409	11 745	12 217	12 159
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	101821	83478	73 652	76 820	73 338

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

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

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

Акционерен капитал

На 05.04.2006 г. приключи подписката за първото увеличение на капитала на Дружеството със 150 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 12.04.2006 г.

На 17.07.2006 г. приключи подписката за второто увеличение на капитала на Дружеството с 24 700 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 18.07.2006 г.

На 27.09.2006 г. приключи подписката за третото увеличение на капитала на Дружеството с 25 350 000 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лв. Това увеличение на капитала е вписано в търговския регистър на 28.09.2006 г.

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

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

При първата стъпка по решение на общото събрание на акционерите от 30.06.2014г. беше увеличена номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 1.00 лев на 2.00 лева и съответно бе намален броят на тези акции от 55 825 370

на 27 912 685 броя при запазване на размера на капитала на дружеството на 55 825 370 лева. Търговският регистър отрази тази промяна на 18.07.2014г.

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

10.2.Източници и размер на паричните потоци.

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

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

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

- **Неразпределена печалба**

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

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

- **Засилен контрол по вземанията**

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

- **Удължаване срока на плащанията**

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

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

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

ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.

• Обикновени акции

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

*През 2014г. Дружеството извърши т. нар. „обратен сплит” в две стъпки описан подробно в т.5.1.5. от настоящия регистрационен документ. Настоящият акционерен капитал е 27 912 685 броя акции с номинал 1,00 лев.

• Банкови кредити

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

До този момент „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е използвало като външен източник на финансиране и емитирането на корпоративни облигации, като тази възможност съществува за в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност е:

• Факторинг

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

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

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

Табл.25

Парични потоци на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Нетни парични потоци по видове дейност (хил.лв.)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
Нетен паричен поток от оперативна дейност	7407	6732	5596	4945	508
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-211	-1834	2283	2283	-56
Нетен паричен поток от финансова дейност	-8123	-4630	-6429	-5668	-1763
Парични средства в началото на периода	984	57	325	325	1775
Парични средства в края на периода	57	325	1775	1885	464

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

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ реализира положителен нетен паричен поток от оперативна дейност през трите разглеждани години и през третото тримесечие на 2014 г. и 2015 г. За последните три приключили години стойността на показателя е най-висока през 2012 г. – 7 407 хил.лв. Най-голяма тежест в нетния паричен поток от оперативна дейност имат постъпленията от клиенти, което се обуславя от основната дейност на Дружеството. Постъпленията от клиенти за периода 31.12.2012г.-30.09.2015г. са:

- 31.12.2012г. Постъпления от клиенти – 29 394 хил.лв.
- 31.12.2013г. Постъпления от клиенти – 19 848 хил.лв.
- 31.12.2014г. Постъпления от клиенти – 11 693 хил.лв.
- 30.09.2014г. Постъпления от клиенти – 9 842 хил.лв.
- 30.09.2015г. Постъпления от клиенти – 5 195 хил.лв.

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

Нетният паричен поток от финансова дейност е с най-висока отрицателна дейност през 2012г. – 8 123 хил.лв., дължащо се на изплатените заеми в размер на 9 951 хил.лв. В отчета за паричните потоци по прекия метод има изплатени дивиденди към 31.12.2012г. в размер на 439 хил.лв., към 31.12.2013г. – в размер на 2 021 хил.лв. и към 31.12.2014г. -1 075 хил.лв.

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

Табл.26

Коефициенти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

	Показатели в хил. лв.	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
1	Нетна печалба/загуба	-536	-10349	-2969	-996	-679
2	Приходи от продажби	28 404	20779	16517	13963	3856
3	Собствен капитал и пасиви	101821	83478	73652	76820	73338
4	Пасиви (привлечени средства)	5607	4231	11 038	11 761	10 989
5	Обща сума на активи	101821	83478	73652	76820	73338
6	Приходи от дейността	28 404	20 795	16549	13983	3870
7	Разходи за дейността	28 940	31 144	19518	14979	4549
8	Краткотрайни активи	52659	36278	30348	31555	31049
9	Краткосрочни задължения	30241	25409	11 745	12 217	12 159
10	Краткосрочни вземания	1233	1747	1357	1444	1920
11	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
12	Парични средства	57	325	1775	1885	464
Ликвидност и финансова автономност						
19	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1.74131	1.42776	2.58391	2.58288	2.55358
20	Коефициент на бърза ликвидност (10+11+12/9)	0.04266	0.08155	0.26667	0.27249	0.19607

21	Коефициент на незабавна ликвидност (11+12/9)	0.00188	0.01279	0.15113	0.15429	0.03816
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0.00188	0.01279	0.15113	0.15429	0.03816
23	Коефициент на финансова автономност (3/4)	18.15962	19.73009	6.67259	6.53176	6.67376
24	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.05507	0.05068	0.14987	0.15310	0.14984

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

10.3. Заеми и финансиране на Емитента.

10.3.1. Заемни средства към 31.12.2012 г.

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

- **Банкови кредити:**

Табл.27

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2012 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2012 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2012 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуча част		
1	Юробанк И Еф Джи Бя АД	револ-виращ	EUR	2 000 000	трим. EURIBOR + 5.50%	12.2011	8.2014	1 912	1304	5	158
2	Юробанк И Еф Джи Бя АД	револ-виращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 5.00%	6.2007	12.2012	-	-	-	52
3	Юробанк И Еф Джи Бя АД	станд. кредит	EUR	1 000 000	трим. EURIBOR + 5.00%	12.2010	6.2012	-	-	-	22
4	Юробанк И Еф Джи Бя АД	инвести-ционен	EUR	5 000 000	6.13%	6.2008	2.2012	-	-	-	1
5	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 5.75%	12.2007	3.2013	977	-	-	62
6	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	2 580 000	трим. EURIBOR + 5.75%	12.2007	12.2012	-	-	-	54
7	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 750 000	трим. EURIBOR + 5.75%	3.2008	3.2013	6 740	-	-	459
8	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	1 250 000	трим. EURIBOR + 5.75%	4.2008	3.2013	2 239	-	-	153
9	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 250 000	трим. EURIBOR + 5.75%	11.2009	11.2012	611	-	-	89
Общо:								12 479	1 304	5	1 050

Източник: Годишен доклад за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2012г.

• Облигационни заеми:

Табл.28

	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължението към 31.12.2012 г. (хил. лева)
1. ОББ АД-довереник на облигационерите	облигационен	EUR	4 000 000	шестмесечен EURIBOR + 4.0%, но не по-малко от 7,25%	8.2006	8.2014	5559

Източник: Годишен доклад за дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2012г.

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

10.3.2. Заемни средства към 31.12.2013 г.

В таблицата е представена информацията относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ кредитни договори за заем.

• Банкови кредити:

Табл.29

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

• Облигационни заеми:

Табл.30

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

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

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

10.3.3. Заемни средства към 31.12.2014 г.

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

• **Банкови кредити:**

Табл.31

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

• **Облигационни заеми:**

Табл.32

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

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

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

10.3.4. Заемни средства към 30.09.2014г.

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

Табл.33

Заемни средства към 30.09.2014г.

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 30.09.2014 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 30.09.2014 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за периода 01.01. – 30.09.2014 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част		
1	Юробанк Б-я АД	револвиращ	EUR	2 000 000	3М EURIB + 5.50%	12.2011	8.2014	-	-	-	25
2	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	3М EURIB + 5.75%	12.2007	3.2015	1 031	-	-	65
3	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3М EURIB + 5.75%	3.2008	6.2019	336	5 033	-	266
4	Облигационна емисия		EUR	4 000 000	6М EURIB + 4.00% >	8.2006	8.2017	782	2 956	34	219
5	Облигационна емисия		EUR	2 400 000	3М EURIB + 5.50% >	1.2013	1.2021	391	3 772	46	212
Общо:								2 540	11 761	80	787

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ-приложение към междинния финансов отчет към 30.09.2014г.

Към 30.09.2014 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

10.3.5. Заемни средства към 30.09.2015г.

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

• **Облигационен заем № 2:** На 31.01.2013 г. е издадена настоящата втора по ред емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис”

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

• **Информация за кредити, използвани от дружеството към 30.09.2015г.**

Табл.34

Заемни средства към 30.09.2015г.

No	Кредитор	Вид кредит	Валу-та	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 30.09.2015 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 30.09.2015 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за периода 01.01. – 30.09.2015 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуча част		
1	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	3М EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	369	160	-	26
2	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3М EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	117	5 252	-	213
3	Облигацион-на емисия		EUR	4 000 000	6М EURIB + 4.00% > 7.25%	8.2006	8.2017	782	2 189	27	186
4	Облигацион-на емисия		EUR	2 400 000	3М EURIB + 5.50% > 6.50%	1.2013	1.2021	391	3 388	41	193
Общо:								1 659	10 989	68	618

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Към 30.09.2015 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

10.3.6. Заемни средства към 30.11.2015г.

Табл.35

Заемни средства към 30.11.2015г

No	Кредитор	Вид кредит	Валу-та	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на договор	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 30.11.2015 г. (хил. лв.)
1	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	479
2	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	5 086
3	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	2 000 000	3M EURIB + 4.00%	3.2008	6.2020	
4	Уникредит Булбанк АД	Инв.	EUR	1 800 000	3M Софибор + 3.00%	9.2015	12.2020	3 523
5	Уникредит Булбанк АД	Инв.	EUR	1 950 000	3M Софибор + 3.00%	9.2015	12.2020	3 817
Общо:								12 905

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

На 26.11.2015г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ сключи договор за допълнителен лимит от 2 млн. евро с цел финансиране на строителството на втората сграда от жилищния комплекс изграждан от Дружеството до НСА, гр. София, район Студентски, ЖК „Малинова долина”. Финансирането е осигурено от „Банка Пиреос България“ АД като плащането на главницата по този лимит е с гратисен период 30.09.2017г., а лихвеният процент е 3MEURIBOR + 4%. Срока за пълно погасяване е 30.06.2020г.

10.3.7. Заемни средства към 17.12.2015г.

Табл.36

Заемни средства към 17.12.2015г.

No	Кредитор	Вид кредит	Валу-та	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на договор	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 17.12.2015 г. (хил. лв.)
1	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	447
2	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	4 930
3	Банка Пиреос България АД	Инв.	EUR	2 000 000	3M EURIB + 4.00%	3.2008	6.2020	
4	Уникредит Булбанк АД	Инв.	EUR	1 800 000	3M Софибор + 3.00%	9.2015	12.2020	3 523
5	Уникредит Булбанк АД	Инв.	EUR	1 950 000	3M Софибор + 3.00%	9.2015	12.2020	3 817
Общо:								12 717

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

10.4.Ограничения върху използването на капиталови ресурси.

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

10.5.Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.2.и 8.1.

Към датата на настоящия документ, Съветът на директорите на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* е поел ангажимент за бъдещи инвестиции в строителството на два жилищни комплекса в местност Малинова долина, София.

Финансирането на първия комплекс е осигурено чрез инвестиционен кредит от Банка Пиреос АД в общ размер към датата на проспекта от 8 842 хил.лв, както и от собствено участие на дружеството.

Финансирането на инвестицията във втория комплекс ще се извърши в комбинация от банков кредит и собствени средства като точното им съотношение предстои да бъде определено след издаването на разрешение за строеж на комплекса.

В случай на пълно записване на акциите от настоящата емисия, част от набрания капитал ще се използва за осигуряване на самоучастието на дружеството в посочените инвестиции. В случай че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от максималния, самоучастието на дружеството при финансиране на посочените по-горе инвестиции ще се осигури от продажби на апартаменти както в София, така и от проектите на дружеството в Созопол, Банско и Черноморец. В този случай е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

11.НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.

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

12.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.

12.1.Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.

От края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на *„ФеърПлей Пропъртис”*

АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството.

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

- Тенденции:

Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на ясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преоценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ успя да стартира и обезпечи финансово изпълнението на един от най-амбициозните си проекти – вилно селище „Санта Марина”-Созопол.

Бавното възстановяване на европейската икономика от глобалната криза, все още високото ниво на безработицата, както и неубедителните данни за индустриалното производство и търговията на дребно са сигнал, че възстановяването няма да бъде лесно и ще отнеме повече от първоначално очакваното време. В този контекст може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти в България няма да се завърне бързо.

- Ваканционни имоти

По-малко огледи, но не и драстично намаление на сделките. Спад на цените и на инвестициите, промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите. Това е картината на пазара на ваканционни имоти в България през 2015г. според инвестиционната компания GreenLife.

GreenLife посочва, че на пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот. Повечето клиенти на компанията, които са изпитали финансови затруднения заради кризата в Русия и срива на рублата, са поискали предоговаряне на срока, а не на цената, и в крайна сметка са сключили сделка, отчита инвеститорият.

Утвърдените инвеститори с качествени проекти са реализирали добри продажби през изминалия сезон. Ваканционните комплекси, успешно реализирани и с добра репутация, продължават плавно да се разширяват, като прогнозите са за задържане и леко покачване на пазара през следващите години.

Същевременно обаче пазарът на терени по Черноморието не се радва на засилена активност, както този в София. Сделките, когато се сключват, са по-скоро инцидентни и са продиктувани от интереса на големите инвеститори към разширяване на функциониращи проекти. Нови мащабни инвестиции по Черноморието едва ли ще се появят през следващите години, тъй като обемите са свити, а търсенето е изключително взискателно по отношение на историята на инвеститора.

Наблюдава се ръст в дела на българите, украинците и британците, които придобиват ваканционни имоти на брега. Все още обаче делът им не е достатъчен, за да донесе това промяна на структурата на пазара. Промени се наблюдават повече при бюджетите. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент изчезва или намалява значително.

Средните бюджети на купувачите по южното Черноморие са около 50 хил. евро за готов апартамент с една спалня. В Поморие, където компанията има проект от градски тип, нивата са по-ниски и варират между 30 хил. и 40 хил. евро. Таксата за поддръжка на годишна база в градските затворени комплекси също е по-ниска – около 100-150 евро на фона на 650-800 евро в класическите ваканционни проекти. Отчетеният спад на цените на новите имоти по Южното Черноморие достига 10 на сто за година, сочат данните на GreenLife.

- Жилищно строителство

Пазарът на недвижими имоти ще става все по-атрактивен за българските и чуждите инвеститори през 2016 г.

Според анализаторите фактори за умерения оптимизъм са макроикономическата среда, очакванията за ръст на БВП през 2016 г. и намаляването на безработицата, които повишават търсенето на добри проекти. Допълнителен стимул за пазара ще дойде и от възстановяването на потребителските разходи и инвестициите през 2016 г. благодарение на няколко основни фактора. Сред тях са задържане на ниските цени на горивата, висок процент на усвояване на средства от европейските фондове и ролята на износа за българската икономика.

Засиленото търсене на жилищния пазар предизвика отговора на инвеститорите. И през третото тримесечие на 2015г. издадените разрешителни за строеж и започнати нови жилищни сгради се увеличават. Строителството в София-град, което изоставаше за сметка на Пловдив и Черноморието в предишните години, пак се възстановява и столицата отново е лидер по строителство на жилищни имоти.

През третото тримесечие на 2015 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 154 жилищни сгради с 4 670 жилища в тях и 654 082 кв. м разгънатата застроена площ (РЗП), показват данните на Националния статистически институт (НСИ). Това е с 1,2% повече спрямо издадените от общините разрешителни за строеж през второто тримесечие на годината и с 11,1% - на годишна база.

При броя на жилищата ръстовете са още по-силни – съответно 35,2% за тримесечието и 35,8% на годишна база, а при РЗП – съответно 27,5% и 12,7%.

От началото на 2015г. местните администрации са издали 3 254 разрешителни за строеж. Спрямо същия период на миналата година увеличението е от 2,65%.

Въпреки засилената активност на инвеститорите и строителите в жилищния сегмент темповете са още далеч от пиковите 2007-2008 г. Спрямо първите девет месеца на 2007 г., когато бяха издадени най-много разрешителни за строеж, издадените разрешителни за деветмесечието на тази година са 2,5 пъти по-малко. Спрямо същия период на 2008 г. - пикова за пазара на имоти като цяло, издадените разрешителни за деветмесечието на тази година са 2,3 пъти по-малко, показват изчисленията на Investor.bg на база данните на НСИ.

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите София (столица) - 179, Пловдив - 167, Варна - 116, Бургас - 105, и София област - 77. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 1 779, Пловдив - 766, Бургас - 572, Варна - 527, и Благоевград – 250, показва още статистиката.

През третото тримесечие на 2015 г. е започнал строежът на 741 жилищни сгради с малко над 3 хил. жилища в тях и с 446 375 кв. м обща застроена площ. Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради намаляват с 12,5%, броят на жилищата в тях - със 17,2%, а общата им застроена площ - с 4%. В сравнение с третото тримесечие на 2014 г. обаче започнатите нови жилищни сгради са повече с 23,5%, жилищата в тях - със 75,3%, а разгънатата им застроена площ нараства двойно.

Що се отнася до започнатите нови жилищни сгради, София-град е лидер със 121 нови строежа, следвана от Пловдив със 107 и Варна със 104. Заради активното индустриално строителство обаче Пловдив е лидер при започнатите нови сгради като цяло с общо 172 новостартирани сгради.

И през следващата година банките ще продължат да подкрепят добри проекти с разработен бизнес план. Но освен това фактори за взимане на решение за финансиране на конкретен проект ще бъде финансовата стабилност на инвеститора и достатъчно ниво на собствен капитал за устойчивото развитие на проектите.

• Пазар на търговски площи

Докато през 2013 г. международните модни и спортни брандове бяха движещата сила на пазара на търговски площи, по данни на международната консултантска агенция MBL CBRE, специализирана в областта на бизнес имотите, през 2014 г. се наблюдава значителен спад на търсенето на търговски площи от страна на големите вериги, отчасти движено от икономическата несигурност и ниската покупателна способност на населението в страната.

През втората половина на 2014 г., след неколккратно отлагане, врати отвори два търговски центъра в София - Мега Мол и вторият по големина търговски обект в страната - Sofia Ring Mall, с подписани договори за наем на 70%-80% от помещенията. Към края на 2014 г. в столицата тече активно строителство на само един търговски център - Plaza West Mall в ж.к. Люлин с площ от 25 600 кв. м., като неговото откриване е отложено за втората половина на 2015 г.

По данни на MBL CBRE незапълнените търговски площи в София към края на четвъртото тримесечие на 2014 г. възлизат на 12%. Извън София незаетите търговски

площи достигат 17%, като повишението се дължи главно на намалената заетост в Пловдив и Велико Търново.

По данни на агенция FORTON през последното тримесечие на 2014 г. наемните цени на кв.м. в София при нови договори падат с 10% до около 20 евро/кв.м.в големите търговски центрове. Все още съществуват значителни разлики в наемните нива по нови и съществуващи и договори за наем, както и между различните търговски центрове.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата, независимо че цената на търговските площи е по-висока от жилищната. В район Лозенец например през 2014г. цената на магазинната площ е нараснала с повече от 20 процента. Продажната цена е от порядъка на 800-900 евро на кв. м, а наемните цени са 10-12 евро на кв.м. Очаква се инвеститорите да продължат да проявяват голям интерес към строителство на хипермаркети и вериги от магазини. След прощъпалника на някои от световноизвестните търговски вериги у нас преди няколко години стана ясно, че българинът охотно харчи пари, когато има много стоки, събрани на едно място. Това е ясна индикация, че тази инвазия ще продължи.

Съгласно данни публикувани в доклад на FORTON, липсата на нови допълнения и продължаващото реструктуриране на недостатъчно ефективни търговски центрове са основните акценти на пазара на недвижимите имоти на дребно през третото тримесечие на 2015 г. След излизането на почти 100 000 кв.м. търговски площи през есента на 2014 г., рефлектиращо върху наемните цени в посока намаляване, през второто и третото тримесечие на 2015 г. се наблюдава стабилизация.

Реструктурирането на City Centre Sofia вече е в напреднал стадий с очакване да приключи през първото тримесечие на 2016г. Размества се и пазара на недвижими имоти за продажби на дребно. Schwarz Group Германия (Kaufland и Lidl) продължават своята експанзия в цялата страна, и двете вериги търсят възможности за експанзия в по-малките градове. Наред с това, Lidl е на път да открие първия си магазин с местоположение мол като замени Carrefour в Galleria Burgas. В същото време Penny Market, част от Rewe Group напусна българския пазар. Веригата разполагаше с 49 магазина в цялата страна. В сегмента „Направи си сам” оптимизация е в ход след промяната на редица собствениности през последната година. След Варна, Практикер наскоро приключи преместването в Стара Загора и отварянето на 3500 кв.м. хипермаркет в непосредствена близост до магазина Технополис. И двете са дъщерни дружества на Видеолюкс Холдинг.

Усилията на популярните функциониращи търговски центрове, за подобрене на своя микс от наематели, също подкрепиха активността на пазара. В потвърждение на тази тенденция The Mall привлече DM Drogerie и някои модни търговци на дребно. В средата на 2015г. престижни модни марки като Timberland и Napapijri влязоха в Paradise Center. В Mall Varna „Next“ направи своя дебют също през 2015г.

Интересът от страна на търговци на дребно към централни улични локации остава силен към края на 2015г. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което доведе до

по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Наемите за централни търговски имоти в партерно пространство са стабилни при € 44 кв.м. средно месечно за столичната централна градска част.

Наемите за първокласни локации за търговски площи с размер 100-150 кв.м. в утвърдените търговски центрове в София се върнаха на нива от € 25/ кв.м. за месец през четвъртото тримесечие на 2015г. в сравнение с € 20/ кв.м.месечно в края на 2014 г. На вторичния пазар нивата на наемите остават в диапазона € 12-16 / кв.м. месечно.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016г. могат да се обобщят в следното:

- *След натиска в края на 2014г., наемните нива се възстановяват и техните нива остават стабилни;*
- *Развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;*
- *Ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.*

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

Като несигурни обстоятелства се определят:

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

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

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

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.

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

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

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

14.1. Членове на съвета на директорите.

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

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

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

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

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

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

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

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за техните функции при Дружеството, професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

МАНИЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ – Председател на СД и Изпълнителен директор

Служебен адрес:

гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б

Образование:

Висше

2004 г. -2007 г.	СУ „Климент Охридски”, гр. София
1991 г.-1995 г.	„УНСС”, гр. София
<u>Квалификация:</u>	Финансист, Икономист-информатик
<u>Образователна степен:</u>	Доктор по „Финанси, кредит и застраховка”; Магистър по „Икономика и информатика”
<u>Професионален опит:</u>	Основни длъжности:
От август 2005 г. до момента	Председател на СД и изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
От декември 2007 г. до момента	Изпълнителен директор на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънт” АД – инвестиционен посредник
От юни 1999 г. до момент	Председател на Съвета на директорите на “СФБ Капиталов пазар” АД
От април 2009 г. до момента	Член са СД на „Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД
От септември 2008 г. до момента	Хоноруван преподавател във Висше Училище по Застраховане и Финанси, София. Курс: „Електронни борси” – магистърска програма
От септември 1998 г. до август 2005 г.	Директор “Търговия и надзор” при “Българска фондова борса – София” АД
От юни 1996 г. до септември 1998 г.	Експерт, главен експерт и ръководител сектор при Комисията по ценни книжа и фондовите борси, понастоящем вляла се в Комисия за финансов надзор
	Допълнителни позиции:
От декември 2010 г. до момента	Председател на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел
От юни 2011 г. до ноември 2012 г.	Председател на Национална Комисия по Корпоративно Управление
От септември 2009 г. до момента	Член на Национална Комисия по Корпоративно Управление
От март 2011 г. до момента	Член на Работна група (РГ) № 26 „Финансови услуги”, утвърдена със Заповед на МФ, която анализира политиките на Европейския съюз и проследява промените в правото на ЕС в областта на финансовите услуги
От юли 2009 г. до момента	Член на Комисията по Етика към Българската асоциация на лицензираните инвестиционни посредници
От 2006 г. до момента	Член арбитражите към арбитражния съд на “Българска фондова борса – София” АД
От януари 2006 г. до 2007 г.	Консултант на “Българска фондова борса – София” АД
От януари 2002 г. до август 2005 г.	Председател на изпитната комисия към “Българска фондова борса – София” АД, оценяваща резултатите от изпитите за издаване на лиценз за борсов

	посредник на “БФБ-София” АД
От октомври 2000 г. до август 2005 г.	Председател на Комисията по индексите към “Българска фондова борса – София” АД АД.
От април 2001 г. до 2006 г.	Член на Технически Комитет (ТК) № 84 и ръководител на Работна група “Ценни книжа и операции” към ТК 84: “Банково дело, ценни книжа и финансови услуги”, вписан в регистъра на техническите комитети по стандартизация към Държавната агенция по стандартизация и метрология
От декември 2001 г. до март 2003 г.	Член на редакционния съвет на Бюлетина на Комисията по ценни книжа и фондовите борси

Мано Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
„СФБ Капиталов пазар” АД	Председател на Съвета на директорите
ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД (бивш ИП „Евро Гарант” АД)	Изпълнителен директор
“Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД	Член на съвета на директорите

ИВАЙЛО АЛЕКСАНДРОВ ПАНОВ – Член на Съвета на директорите

Служебен адрес: гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б

Образование: Висше - Технически университет, гр. София, 1992 г., магистърска степен по специалност „Автоматизация на дискретно производство”

Професионален опит:

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

МАРИАНА НИКОЛАЕВА ДОЙНОВА - Член на Съвета на директорите

Служебен адрес: гр. София, район Лозенец, бул. Черни връх № 51Б

Образование: Стопанска академия „Д. А. Ценов”, гр. Свищов – специалност „Икономика на индустрията”, специализация „Производствен мениджмънт” магистър, 2000 г.

Стопанска академия „Д. А. Ценов”, гр. Свищов –
Допълнителна професионална квалификация
специалност „Финансов мениджмънт”, 2000 г.

Професионален опит:

От януари 2010 г. до момента	Член на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
От ноември 2008 г. до януари 2010 г.	„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ - финансов мениджър
От ноември 2007 г. до ноември 2008 г.	„Санта Марина” АД, финансов мениджър
От март 2003 г. до ноември 2007 г.	„ФеърПлей Интернешънъл” АД, счетоводител
От 2001 г. до 2003 г.	„ОС – Агробилд” АД, гр.София, счетоводител и заместник главен счетоводител
От септември 1999 г. до октомври 2000 г.	„Малтехагро” ООД, гр.Ботевград, оперативен счетоводител

14.2. Конфликти на интереси.

Посочените по-горе в т. 14.1. лица заявяват, че не съществува потенциален конфликт на интереси между задълженията им на членове на СД на Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

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

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.

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

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

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

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

15.1.Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД.

На съвета на директорите са изплатени следните брутни възнаграждения:

Табл.37

Възнаграждения на членовете на СД

Възнаграждение договор за управление	2012	2013	2014
Маню Моравенов	105 470.00	103 680.00	104 570.00
Ивайло Панов	11 615.00	11 520.00	11 600.00
Мариана Дойнова	39 209.37	39 681.15	39 175.00
Общо лева	156 294.37	154 881.15	155 345.00

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

15.2.Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

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

16.ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.**16.1.Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.**

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

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

След като е избран за член на Съвета на директорите на Учредителното събрание на Дружеството на 28.07.2005 г. и след съответни решения на Общото събрание на акционерите, по силата на които е бил преизбиран, понастоящем **Маню Тодоров Моравенов** заема длъжността в продължение на **10 години и 4 месеца**.

Ивайло Александров Панов е избран за член на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на дружеството на 20.03.2007 г. и след съответни решения на Общото събрание на акционерите, по силата на които е бил преизбиран, понастоящем заема длъжността в продължение на **8 години и 9 месеца**.

Мариана Николаева Дойнова е избрана за член на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на дружеството на 04.01.2010 г. и след съответни решения на Общото събрание на акционерите, по силата на които е била преизбирана, понастоящем заема длъжността в продължение на **5 години и 11 месеца**.

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

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

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

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

16.3. Одитен комитет или Комитет за възнагражденията.

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

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

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

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

16.4.Корпоративно управление.

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

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

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

17.ЗАЕТИ ЛИЦА.

17.1.Брой на заетите лица и главни категории длъжности.

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

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1., т. 15.1. и т. 16.1. по-горе.

17.2.Акционерни участия и стокови опции.

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 01.12.2015 г. е представена в таблицата по-долу:

Табл.38

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

Член на Съвета на директорите	Брой притежавани акции	Процент от капитала на емитента
Маню Тодоров Моравенов	7 150	0,03%
Ивайло Александров Панов	0	0,00%
Мариана Николаева Дойнова	0	0,00%
ОБЩО	7 150	0,03%

Източник: Акционерна книга на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 17.12.2015г. издадена от „Централен Депозитар” АД.

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

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

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

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

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.

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

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

Табл.39

Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството

АКЦИОНЕР	ПРЯКО УЧАСТИЕ		НЕПРЯКО УЧАСТИЕ (по смисъла на чл. 146 и сл. ЗППЦК)		ОБЩО	
	Брой акции	Процентно участие	Брой акции	Процентно участие	Брой акции	Процентно участие
Марио Захариев Захариев	2 559 511	9,17%	16 793 165	60,17%	19 352 676	69,34%
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	11 999 224	42,99%	4 793 941	17,18%	16 793 165	60,17%
„ФеърПлей Аграрен фонд” АД	3 929 000	14,08%			3 929 000	14,08%
УПФ „Доверие”	1 772 084	6,35%	п. а.	п. а.	1 772 084	6,35%
УПФ „Бъдеще”	1 727 138	6,19%	п. а.	п. а.	1 727 138	6,19%

Източник: Акционерна книга на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 17.12.2015г. издадена от „Централен Депозитар” АД.

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

Главните акционери в „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, посочени в т. 18.1. от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

18.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента.

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

начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на настоящия документ „ФеърПлей Интернешънъл” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, 1407, бул. „Черни връх” № 51Б, ЕИК 831372469 притежава пряко 11 999 224 (единадесет милиона деветстотин деветдесет и девет хиляди двеста двадесет и четири) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 42.99 % (четиридесет и две цяло и деветдесет и девет стотни процента) от капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**. Едновременно с това „ФеърПлей Интернешънъл” АД притежава непряко, посредством контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Къмършъл” АД, 864 941 (осемстотин шестдесет и четири хиляди деветстотин четиридесет и един) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 3.10 % (три цяло и десет стотни процента) и посредством контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Аграрен фонд” АД, още 3 929 000 (три милиона деветстотин двадесет и девет хиляди) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 14.08 % (четиринадесет цяло и осем стотни процента) или общо 4 793 941 (четири милиона седемстотин деветдесет и три хиляди деветстотин четиридесет и един) броя обикновени поименни акции с право на глас, които представляват 17.18 % (седемнадесет цяло и осемнадесет стотни процента) от капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**. (За повече информация относно контрола върху „ФеърПлей Къмършъл” АД и „ФеърПлей Аграрен фонд” АД виж т. 7.1 от настоящия документ) Следователно „ФеърПлей Интернешънъл” АД упражнява контрол върху **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

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

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

Едновременно с това Марио Захариев Захариев притежава пряко 2 559 511 (два милиона петстотин и петдесет и девет хиляди петстотин и единадесет) броя акции от капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, представляващи 9.17 % (девет цяло и седемнадесет стотни процента) от капитала.

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

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

Притежаваните от изброените по-горе лица акции принадлежат към същия клас, както всички останали издадени акции от Дружеството, респективно всяка акция в капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** дава право на един глас в общото

събрание. Упражняването на това право ще бъде ограничено в предвидените в закона случаи – например акционерите, притежаващи значително участие в капитала, няма да могат да упражнят това свое право в случаите когато биха се явили заинтересовани лица в сделки, за чието сключване се иска овластяване от ОСА.

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

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

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

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

Съгласно чл. 43, ал. 3 от Устава Общото събрание на акционерите взема решения по въпроси, касаещи: 1. изменение и допълнение на Устава; 2. преобразуване и прекратяване на Дружеството; 3. увеличение и намаление на капитала; и 4. избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, определяне на тяхното възнаграждение и гаранция за управление, с мнозинство 3/4 от представените на събранието акции с право на глас.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.4.Договорености за промяна в контрола на Емитента.

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

19.ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.

Към 31.12.2012 г. са извършени и оповестени следните сделки със свързани лица:

Табл. 40

Сделки със свързани лица към 31.12.2012г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	2 058
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	28
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	696
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризъм" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Туристически услуги	1
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	34
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
"ФеърПлей Кънстръкшънс" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Строителни услуги	5
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	59
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	54
ОБЩО:			2 937

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	12
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 071
ОБЩО:			1 083

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

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

Табл. 41

Сделки със свързани лица към 31.12.2013г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	1 761
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	61
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	876
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	22
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	74
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
ОБЩО:			2 844

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

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

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

Табл. 42

Сделки със свързани лица към 31.12.2014г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл"	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество,	1 704

АД		наем	
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	22
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	588
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	23
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзаеждане)	131
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	48
ОБЩО:			2 518

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	12
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др. услуги	1 381
ОБЩО:			1 393

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Към 30.09.2014 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 43

Сделки със свързани лица към 30.09.2014г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	1 292
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	11
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление на недвижими имоти	495
„Технотранс Глобъл” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни	19

		средства	
„ФеърПлей Секюрити” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
“Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	36
“Ековин Продукт“ ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (обзавеждане)	131
ОБЩО:			1 986
Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др. услуги	1 120
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	9
ОБЩО:			1 129

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Към 30.09.2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 44

Сделки със свързани лица към 30.09.2015г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	594
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	12
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление на недвижими имоти	463
„Технотранс Глобъл” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	9
„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	36
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (Обзавеждане)	30

ОБЩО:			1144
Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др. услуги	1228
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	9
ОБЩО:			1237

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Към 17.12.2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица.

Табл. 45

Сделки със свързани лица към 17.12.2015г.

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение обслужващо дружество и наем	812
„Иван Рилски Пропъртис” ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	12
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление на недвижими имоти	552
„Технотранс Глобъл” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	11
„Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	44
„Ековин продукт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Стоки (Обзавеждане)	30
ОБЩО:			1 461

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
„ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др. услуги	1 308
„ФеърПлей Интернешънъл” АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	12
ОБЩО:			1 320

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

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

20.1. Историческа финансова информация.

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2012 до 2014 г. на индивидуална база, както и неодитираните междинни финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ - София” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.fpp.bg). Финансовите отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

20.2. Проформа финансова информация.

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

20.3. Финансови отчети.

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация.

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

Одитор на Дружеството за 2012 г., 2013 г., 2014 г. и към настоящия момент е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД, ЕИК 121012512, със седалище и адрес на управление: град София, кв. „Дианабд”, ул. „Крум Кюлавков” 15А, ет. 7, офис 13, съответно с ключов одитор, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2012 и 2013г. - Бойко Стойчев Костов, регистриран одитор с рег. №170, и ключов одитор, който е проверил и заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г. и е избран да провери и завери годишния финансов отчет за 2015г. - Теодоси Неделчев Георгиев, регистриран одитор с рег. № 0363. От създаването си до настоящия момент **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е заменял ключовият одитор, който заверява и проверява годишния финансов отчет на Дружеството, в един случай. Промяната е извършена с оглед съобразяване с изискването на чл. 40н, ал. 2 от

Закона за независимия финансов одит по отношение на ключовия одитор, който трябва да се оттегли, след като е извършвал одитни ангажменти в продължение на 5 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие. По тази причина наведено на 30.06.2014г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ ключовият одитор Бойко Стойчев Костов е бил заменен с Теодоси Неделчев Георгиев.

20.4.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

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

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

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2012, 2013 и 2014 година. Данните към междинен период са взети от неодитираните междинни отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2014 и 30.09.2015 г.

20.5.От кога е последната финансова информация.

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2014 г. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от междинния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2015 г.

20.6.Междинна и друга финансова информация.

Освен одитираните годишни финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за 2012, 2013 и 2014 година, в настоящия Регистрационен документ са използвани междинни финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2014 и 30.09.2015 г.

20.7.Политика по отношение на дивидентите.

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

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

20.8.Правни и арбитражни производства.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода обхващаш 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), страна, по които да е „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, които могат или са могли да имат значителни последици през

близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на групата.

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

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

След датата на последния одитиран финансов отчет от 31.12.2014 г. до датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ, са настъпили следните значителни промени във финансовата или търговска позиция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ:

Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2015 г. до 30.09.2015 г.

• Покупки и продажби на недвижими имоти.

В таблицата е представена информация за сключените договори за продажба за периода 01.01.2015 г. - 30.09.2015 г.

Табл. 46

Сключени договори за продажба на апартаменти към 30.09.2015 г.

Сключени договори 01.01.2015- 30.09.2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
„Санта Марина”, Созопол	4	302	667183
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	200	233722
„Марина Хил”, Черноморец	4	305	363589
Общо:	10	807	1264493

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

На 17 септември 2015 г. бе извършена първа копка, с която „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ стартира строителството на втора сграда от жилищен комплекс в София, местност „Малинова долина”. Комплексът ще бъде изграден в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия.

Осъществяването на проекта е изграждането на втората сграда. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 8 752 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има едно подземно и осем надземни нива. Ще бъдат изградени 92 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се втората сграда да бъде напълно завършена до септември 2016 г.

Табл. 47

Жилищен комплекс 1, Малинова долина

Сключени договори 01.01.2015-30.09.2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.
Малинова долина			
Апартаменти	25	2033	2926508
Гаражи	13		178958
Общо:	38	2033	3105467

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- **Приходи от продажби на недвижими имоти**

Табл. 48

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2015 г.

Приходи от продажба на апартаменти за трето тримесечие на 2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	1	146	285225
„Св. Иван Рилски”, Банско	-	-	-
„Марина Хил”, Черноморец	2	178	174395
Общо:	3	323	459620

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09.2015 г.

Табл. 49

Приходи от продажба на апартаменти към 30.09. 2015 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена в лв. без ДДС
„Санта Марина”, Созопол	4	393	804946
„Св. Иван Рилски”, Банско	2	201	186130
„Марина Хил”, Черноморец	4	328	332491
Общо:	10	922	1323567

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Към края на месец юни 2015 г. дружеството има 56 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 5 млн.лв. до края на 2018 г.

Извън посочените по-горе промени и информация, след датата на последния одитиран финансов отчет - 31.12.2014 г., до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали други съществени промени във финансовата и търговската позиция на Дружеството.

На проведено на 28.09.2015 година заседание съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис ” АДСИЦ взе решение за погасяване (плащане) на

облигационния заем по емисия обезпечени корпоративни облигации с **ISIN код BG 2100002133**, издадена от Дружеството, както следва: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да **погаси предсрочно всички свои задължения по издадена от същото емисия облигации ISIN BG2100002133**, втора емисия, за 2 400 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Алианц Банк България” АД, с ЕИК 128001319, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на обекти във вилно селище “Санта Марина“, гр. Созопол, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации **заедно с купонното и лихвено плащане на 31.10.2015г. (тридесет и първи октомври две хиляди и петнадесета година).**

На проведено на 28.09.2015 година заседание съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис ” АДСИЦ взе решение за погасяване (плащане) на облигационния заем по емисия обезпечени корпоративни облигации с **ISIN код BG 2100030068**, издадена от Дружеството, както следва: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да **погаси предсрочно всички свои задължения по издадена от същото емисия облигации ISIN BG 2100030068**, първа емисия, за 4 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Обединена Българска Банка” АД, с ЕИК 000694959, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на хотел „Свети Иван Рилски“ в гр.Банско, България, като изкупи до 100% от номинала на издадените облигации **заедно с купонното и лихвено плащане на 15.11.2015г. (петнадесети ноември две хиляди и петнадесета година).**

На 30.09.2015 г. Феърплей Пропъртис АДСИЦ сключи договор за банков кредит с „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД, средствата от който послужиха за погасяване чрез рефинансиране на цитираните облигационни емисии, при следните основни параметри:

- **Размер на кредита и цел:** До **EUR 3 750 000** (три милиона седемстотин и петдесет хиляди евро) или тяхната равностойност в BGN (лева), разделени в два Транша, както следва: Транш I - До **EUR 1 800 000** (един милион и осемстотин хиляди) евро или тяхната равностойност в BGN (лева) за погасяване на облигационен заем по емисия облигации ISIN: BG 2100030068, първа емисия, за 4 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинал от 1000 евро, банка-довереник „Обединена Българска Банка” АД с ЕИК 000694959, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на хотел „Свети Иван Рилски“ в гр.Банско, България (Проект 1), и Транш II - До **EUR 1 950 000** (един милион деветстотин и петдесет хиляди) евро или тяхната равностойност в BGN (лева) за погасяване на облигационен заем („Заем 2“), по емисия облигации ISIN: BG2100002133, втора емисия, за 2 400 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинал от 1000 евро, с банка-довереник „Алианц Банк България” АД с ЕИК 128001319, емитирана от Дружеството с цел финансиране изграждане на обекти във вилно селище “Санта

Марина“ гр. Созопол, България (Проект 2), съгласно одобрен проспект за издаване на тази облигационна емисия;

- **Годишен лихвен процент за съответен период на олихвяване:** Към датата на сключване на договора за кредит приложимият размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг е 3.52% (три цяло петдесет и два процента), формиран като сбор от променлив базов лихвен процент (3-месечен SOFIBOR) и и надбавка за редовен дълг към базовия лихвен процент в размер на 3.00% (три процента);

- **Погасяване:** По Транш I, както следва: Главницата се погасява с 16 (шестнадесет) погасителни вноски, както следва: първите 15 (петнадесет) вноски са равни, в размер на EUR 24 000 (двадесет и четири хиляди) евро или левовата равностойност на тази сума за всяка вноска и са дължими на всеки 25 януари, 25 февруари и 25 март от всяка година, считано от 2016 (две хиляди и шестнадесета) до 2020 (две хиляди и двадесета) година, а последната 16-та (шестнадесета) вноска е в размер на EUR 1 440 000 (един милион четиристотин и четиридесет хиляди) евро или левовата равностойност на тази сума и е дължима на 31.12.2020г. По Транш II, както следва: Главницата се погасява с 16 (шестнадесет) погасителни вноски, както следва: първите 15 (петнадесет) вноски са равни, в размер на EUR 60 000 (шестдесет хиляди) евро или левовата равностойност на тази сума за всяка вноска и са дължими на всеки 25 юли, 25 август и 25 септември от всяка година, считано от 2016 (две хиляди и шестнадесета) до 2020 (две хиляди и двадесета) година, а последната 16-та (шестнадесета) вноска е в размер на EUR 1 050 000 (един милион и петдесет хиляди) евро или левовата равностойност на тази сума и е дължима на 31.12.2020г.;

- **Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата:** 31.12.2020г. (тридесет и първи декември, две хиляди и двадесета година).

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.

21.1. Акционерен капитал.

Към датата на настоящия документ капиталът на Емитента е **27 912 685 (двадесет и седем милиона, деветстотин и дванадесет хиляди шестстотин осемдесет и пет) лева**, разпределен на 27 912 685 (двадесет и седем милиона, деветстотин и дванадесет хиляди шестстотин осемдесет и пет) броя обикновени поименни безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

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

Всички издадени акции са изплатени напълно, посредством парични вноски.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава собствени акции.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

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

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

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

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

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

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

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

21.2. Устав на Емитента.

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

Уставът на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 15.07.2005 г. в гр. София и е изменян и допълван с решения на ОСА от 16.12.2005 г., от 06.03.2006 г., от 06.06.2006 г., от 20.03.2007 г., от 25.03.2009 г., от 10.12.2012 г., от 30.06.2014г. и решение на ОСА от 08.09.2014 год.

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

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

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им (чл.7, ал.1 от Устава).

Съгласно чл. 9, от Устава на Дружеството неговите инвестиционни цели са: запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти; запазване и нарастване пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството; осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент; реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им; осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

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

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

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

Общите събрания се свикват от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството. Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в Търговския регистър, като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя съгласно изискванията на действащото законодателство. Акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да след

обнародване на поканата да поискат включване и на други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно процедурата и при условията, уредени в чл. 223а ТЗ.

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

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

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

Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК, нормативните актове по прилагането му и останалите изисквания на закона. Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете. Към протоколите се прилигат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години от изготвянето им. При поискване те се предоставят на акционера. Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

Статутът и правомощията на Съвета на директорите са определени в Раздел втори на Глава трета от Устава на Дружеството. Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание; организира и осигурява изпълнението на

решенията на Общото събрание; контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество; съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание; докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание; прави предложение пред Общото събрание на дружеството за разпределяне на печалбата; образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство; определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на дружеството; взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство; взема решения за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице; взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях; сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица; контролира изпълнението на договорите по т. 11 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори; застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им; определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи; взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от Устава; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г ЗППЦК; приема правила за работата си; взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго; взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Разпоредбите относно видовете ценни книжа (акции и облигации), които дружеството може да издава се съдържат в Глава втора от Устава. Към настоящия момент Дружеството е издало само обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял. Акционерната книга на Дружеството се води от Централен депозитар АД. Разпоредбите относно правата по издадените от дружеството обикновени акции се съдържат в чл. 18. от Устава. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към тази дата. Дружеството разпределя дивиденти по реда и условията, предвидени в закона и настоящия устав, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на

дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Уставът на Дружеството не съдържа различен ред от предвидените в Българското законодателство действия за промяна на правата на държателите на акциите.

Редът за свикване и провеждане на редовни и извънредни общи събрания на акционерите на Дружеството, правото на сведения (предоставяне на писмени материали и/или информация в устна форма), изискванията към кворума, гласуването и мнозинствата, и изготвянето на протокол се съдържат в Раздел първи на Глава трета от Устава на Дружеството.

В Устава на Емитента не се съдържат разпоредби, които водят до отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

В Устава на Емитента не се съдържат изрични разпоредби относно праг, над който Дружеството акционерната собственост следва да бъде оповестена. Същевременно като публично дружество Емитентът коректно оповестява - периодически и ad hoc, съгласно разпоредбите на ЗППЦК и всички други приложими закони и подзаконови нормативни актове всяка информация, свързана с промяна в акционерната собственост.

Уставът на дружеството не съдържа разпоредби, които да управляват промени в капитала, които да са по-строги в сравнение със законоустановените.

22.ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ или друго дружество от икономическата група, към която емитента принадлежи, не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

23.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.

23.1.Запис или доклад на експерт.

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

Освен описаните в т. 30.7. оценки на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, изготвени от „Явлена Импакт” ООД, не са включени записи или доклади на външни лица.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента.

23.2. Потвърждаване на информацията, получена от трети страни.

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

Българска народна банка (www.bnb.bg);

Министерство на финансите (www.minfin.bg);

Национален статистически институт (www.nsi.bg).

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.

По време на периода на валидност на Регистрационния документ, инвеститорите могат да се запознаят със следните документи (или копия от тях):

а) съдебни решения и удостоверения за вписване на промени и обстоятелства по фирменото дело на Дружеството в търговския регистър;

б) удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството;

в) протокол от учредителното събрание и устав на Дружеството;

г) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерт по искане на Дружеството, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ;

д) историческа финансова информация на Дружеството за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.;

Показваните документи са публикувани в регистъра на Комисията за финансов надзор и в интернет страниците на <http://x3news.com/> и <http://fpp.bg>.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за първично публично предлагане на ценните книжа от настоящата емисия, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” №51 Б

Телефон: +359 (2) 8 199 103

E-mail: office@fpp.bg

Лице за контакт: Миглена Димитрова - Директор за връзки с инвеститорите (m.dimitrova@fpp.bg)-от 09:00 до 17:30 ч.

„Фоукал Пойнт Инвестмънт” АД

Адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх” №51 Б

Телефон: +359 (2) 8 199 142

E-mail: office@focalpoint.bg

Лице за контакт: Теодора Даскалова (t.daskalova@focalpoint.bg)-от 09:00 до 17:30ч.

25.ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не притежава част или целия капитал на други дружества. Предвид това обстоятелство не е налице вероятност притежанието на дялове от други дружества да има значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

26.ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

1. запазване и нарастване пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;

2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;

4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели е концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;

- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на Дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

27.ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ.

При извършване дейността си „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ се съобразява с ограниченията заложи в Устава му и нормативно регламентирани в ЗДСИЦ, а именно:

По отношение на сделките:

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да извършва други сделки извън тези свързани с предмета му на дейност описани в чл. 7, ал. 1 от Устава на дружеството.

По отношение на придобиваните имоти:

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти и/или вещни права върху такива имоти, които не се намират на територията на Р. България и/или към момента на придобиването им от дружеството са предмет на правен спор.

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти на цени значително по-високи и да продава недвижими имоти на цени - значително по-ниски от направената оценка от един или повече експерти с квалификация и опит в тази област, които (експерти) отговарят на условията по чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет на дружеството.

По отношение обезпечаването на задължения и ползването на кредити:

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да взема банкови кредити за погасяване на лихвени задължения в размер по-голям от 20 на сто от балансовата стойност на активите, ако кредитът е за срок повече от 12 месеца.

По отношение придобиването на дялови участия:

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите предвидени по Устава на дружеството.

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 12 и 13 от Устава си или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

По отношение преобразуването на дружеството:

- „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

По отношение на капитала на „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ:

- „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да увеличава капитала си чрез превръщане на част от печалбата в капитал.

- „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

- „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да намалява капитала си чрез принудително обезсилване на акции.

По отношение на годишната печалба:

- „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не може да разпределя като дивидент по-малко от 90 на сто от печалбата за съответната финансова година, изчислена съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

28.ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ .

28.1.Приоритети на инвестиционната дейност.

Дружеството формира добре балансиран портфейл от недвижими имоти, който в зависимост от конкретните икономически условия и при нужда управлява динамично. Първоначалната диверсификация бе свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони. Последващата диверсификация е свързана с придобиването на различен тип недвижима собственост. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава. Портфейлът на Дружеството е формиран от недвижими имоти тип: жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи/apartment houses (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване).

28.2. Други възможни инвестиции.

По-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, са от вида, посочен по-горе, въпреки това „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Съгласно Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

28.3.Инвестиционни решения.

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, разгледа възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

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

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация

Дружеството е насочило дейността си към няколко основни пазарни сегмента.

След първоначалното формиране на портфейла на Дружеството, активите му са разделени на подсектори, съгласно класификацията им от пазара на недвижими имоти при спазване на следните ограничения:

<u>Имоти</u>	<u>Максимално допустим дял от активите</u>
Hotели	от 0% до 99%
Офис площи	от 0% до 90%
Търговски площи	от 0% до 90%
Жилищни имоти	от 0% до 90%
Имоти в регулация	от 0% до 70%
Имоти извън регулация	от 0% до 50%
Земеделски земи и гори	от 0% до 50%

Офис площи: сгради и помещения с предназначение извършване на административна дейност.

Търговски площи: имоти и помещения, използвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажба на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети и прилежащи към тях паркинги и гаражи, изградени с цел акумулиране на доход.

Жилищни имоти: сгради за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.

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

Съгласно Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентирани. При придобиването на нови активи Дружеството се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент.

30.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

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

Инвестиционен портфейл на Дружеството

Инвестиционният портфейл на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ включва проекти в различни класове имоти. Очакваната разгърната застроена площ (РЗП) на всички проекти на Дружеството е приблизително 367 хил.кв.м. В следствие на рязко променените пазарни условия в последните четири години, Дружеството възприе консервативен подход при развитието на проектите в значителна част от пазарните сегменти. При активизиране на потребителското търсене в тези сегменти „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ има готовност да стартира изграждането им в много кратки срокове.

Табл. 50

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2015 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	към 30.09.2015
			(кв.м.)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски части	2005-t.b.c.	126 517	172 333 158	141 791 427
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 048 692	23 021 253
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2012	9 038	9 679 200	9 604 680
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008-	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008-	18 000	20 189 000	1 448 000

Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008-2018	6 000	10 133 000	3 608 109
Сапарева баня	Wellnes and spa	2009-	100 000	87 000 000	5 978 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008-	50 000	50 850 000	6 562 000
Малинова долина комплекс 1	Жилищен комплекс	2008-2017	15 749	15 554 699	7 160 376
Малинова долина комплекс 2	Жилищен комплекс	2008-2019	12 000	14 370 817	6 130 874
ОБЩО:			367 906	415 142 566	207 020 719

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*t.b.c. – ще бъде потвърдено

Табл. 51

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по години и към датата на проспекта

Проект	Вид	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	към 30.09.2015	към 17.12.2015
		(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски части	133 826 557	139 071 487	141 791 427	141 791 427	141 791 427	141 791 427
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253	23 021 253
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680	9 604 680
Созопол	Ваканционни апартаменти	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	1 412 227	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000	1 448 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	3 337 609	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109	3 608 109
Сапарева баня	Wellnes and spa	5 950 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000	5 978 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000	6 562 000

Проект	Вид	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	30.9.2014	към 30.09.2015	към 17.12.2015
		(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)
Малинова долина проект 1	Жилищен комплекс	5 403 000	5 403 000	5 403 000	5 403 000	7 160 376	8 401 839
Малинова долина проект 2	Жилищен комплекс	5 994 000	5 994 000	5 994 000	5 994 000	6 130 874	6 130 874
Пловдив	Търговски комплекс	7 787 517	7 787 517				
ОБЩО:		204 614 843	210 194 046	205 126 469	205 126 469	207 020 719	208 262 182

30.2.Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираниите недвижими имоти.

Граф. 5

Структура на инвестициите на Дружеството 17.12.2015 г.



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Граф. 6



30.3. Описание на недвижимите имоти, допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

30.3.1. Жилищни комплекси в София

На границата на Студентски град, в непосредствена близост до спортните игрища на Националната спортна академия, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ започна реализацията на своя нов софийски проект. Проектът е предназначен за всички, които желаят да получат високотехнологично качество на живот, съчетано с традиционния комфорт, който компанията вдъхва на своите жилищни обекти.

Локацията на проекта съчетава спокойствието на тихата част на Студентски град с красивата гледка към двора на Националната спортна академия, изпълнен с всички възможности за практикуване на най-популярните видове спорт на открито - тенис, футбол, голф, лека атлетика, колоездене.

На 24 февруари 2015 г. бе извършена първа копка. Осъществяването на проекта започва с изграждането на първата от общо три сгради. Разгърнатата застроена площ на жилищната сграда е 4 531 кв. м. Инвестиционният проект предвижда тази сграда да има едно подземно и осем надземни нива. Ще бъдат изградени 38 апартамента с различна големина. За всяко жилище в сградата е осигурено паркомясто. Очаква се първата сграда да бъде напълно завършена до септември 2016 г.

Табл.52

Малинова долина, Комплекс 1

Етап 1	Сграда 1	Сграда 2	Общо
търговски		490	490
апартаменти	3 389	8 155	11 544
паркоместа	1 141	2 573	3 714

общо	4 531	11 218	15 749
-------------	--------------	---------------	---------------



Табл. 53

РЗП – апартаменти	11 544
РЗП –търговски площи	490
РЗП Подземно -паркоместа	3 714
Общо РЗП	15 749
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 175 000
Всичко придобити парцели	5 347 840
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 554 337

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 54

Комплекс 1	2014	2015	2016	2017
Инвестиция в СМР %	1%	30%	59%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП			4 531	11 218
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	100 000	3 100 000	6 000 000	975 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл.55

Малинова долина, Комплекс 2*

РЗП – апартаменти	9 000
РЗП Подземно -паркоместа	3 000
Общо РЗП	12 000

Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 400 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	14 370 817

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

***Заб.** Инвестиционният план ще бъде потвърден по-късно.

30.3.2. *Ваканционно селище „Санта Марина”.*

Ваканционно селище „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Селището е със североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина”. Акцент в концепцията са услугите и комфорта. Прочутият „Царски плаж” се намира точно под селището, а боровите гори, заобикалящи „Санта Марина” превръщат селището в още по-уютно и приятно за живеене място.

Комплексът е многократно награждаван, като най-значими са :

- **2014** – Ваканционно селище „Санта Марина” е първият български носител на престижната световна награда FIABCI Prix d'Excellence Golden Winner, категория „Курорти”, май 2014 г.
- **2013** - Ваканционно селище „Санта Марина” е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D'Excellence Awards, април 2013 г.
- **2010** - Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на БХРА;
- **2010** - Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект „Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas
- **2009** - „Най-добър морски проект” за в.с. „Санта Марина” , гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годината на България в Русия;
- **2008** - Отличието за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008;
- **2006** -, „Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” .



„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира във ваканционно селище „Санта Марина” в следните основни направления:

- закупуване на право на строеж и строителство;
- закупуване на обекти изградени до етап „груб строеж” и строителство;
- закупуване на обекти в завършен вид;
- закупуване на земя и строителство на апартаменти.

В таблиците по-долу е представена подробна информация за отделните етапи на ваканционно селище „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции и бъдещите такива по години.

Табл.56

Инвестиции по етапи във в.с. „Санта Марина”

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Етап 4
Инвестиционен период	2005-2008	2006-2008	2007-	2008-
Обща РЗП кв.м.	20 992	15 028	70 732	19 500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18 329	13 942	64 178	19 500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87 %	93 %	91 %	100 %
Търговски площи - РЗП кв.м.	2 663	1 086	6 554	-
Търговски площи (% от общата РЗП)	13 %	7 %	9%	0%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба



Табл.57

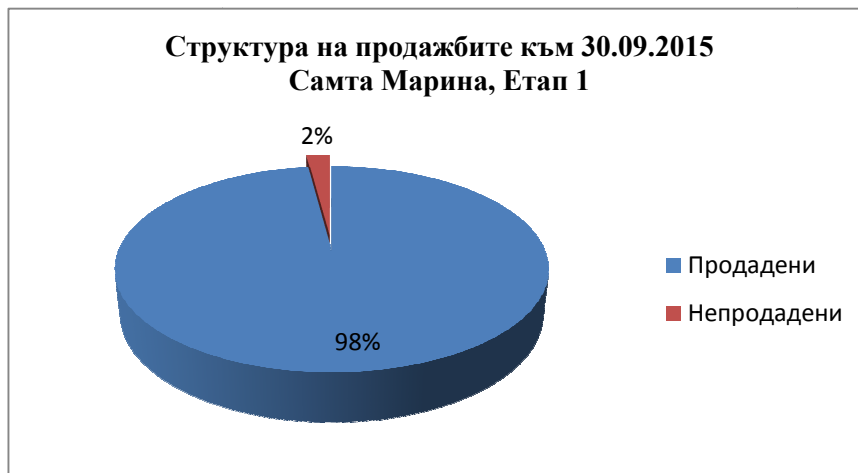
	2005	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР, %	2%	95%	1%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10 000	7 929	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	0	19 100 000	929 400	357 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 58

РЗП– апартаменти	18 329
------------------	--------

Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20 386 400
Придобити парцели	-
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	-
Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)	20 386 400



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- **Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи**



- ✓ Два ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни и солариум
- ✓ Магазини

Табл. 59

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2 663	-	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1 560	-	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4 154 000	-	402 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421 000	131 000	186 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 60

РЗП – Търговски площи	2 633
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4 556 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	738 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	5 294 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 61

РЗП – Магазини и складове	264 00
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	320 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	320 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба



Табл. 62

	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10 942	3 000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	10 492 000	7 025 000	182 000

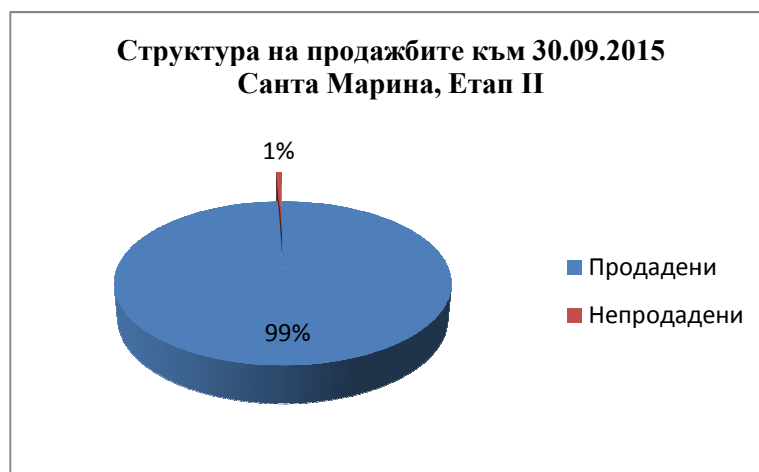
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

РЗП - апартаменти	13 942
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	17 699 000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	17 699 000

Табл. 63

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Граф. 7



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи



- ✓ Пицария
- ✓ Фитнес и Спа център
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни

Табл. 64

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	45%	20%	35%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	1 086
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2 415	2 415	2 415
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 200 000	514 000	909 190
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	0	228 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 65

РЗП – търговски площи	1086
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1 754 000
Разходи за придобиване	50 921
Довършителни работи	818 269
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	228 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2 851 190

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба



Табл. 66

Апартаменти за продажба	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Инвестиция в СМР, %	8,5 %	31 %	11,5 %	10,4 %	11,5 %	13 %	4,7 %	9,4 %
Завършени през год. кв.м. РЗП		18 460	10 500	7 230	9 210	9 572	2 906	6 300
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6 440	23 591	8 720	7 900	8 720	9 780	3 560	7 130

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*Заб. През 2014 г. не са извършвани строително-монтажни работи при Апартаменти за продажба, от Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина”.

Табл. 67

РЗП– апартаменти	64 178
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	75 841 000
Парцели – кв.м.	61 765
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	12 592 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	88 433 000



Граф 8

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

• Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски и развлекателни площи



- ✓ Конферентен център
- ✓ Медицински център
- ✓ Интернет клуб-кафе
- ✓ Кафе-сладкарница
- ✓ Спортен клуб
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Многофункционален детски център
- ✓ Два ресторанта
- ✓ Супермаркет
- ✓ Открити и закрити барове
- ✓ Спа център

Табл. 68

Търговски площи	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Завършени през год. кв.м. РЗП	0	1 376	280	774	650	296	3 178
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 947 796	256 905	379 260	1 285 753	889 190	1 684 930	2 206 170
Оборудване				154 442	19 338		608 524

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 69

РЗП	6 554
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8 650 003
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1 415 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	782 305
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10 847 308

В т.ч „Марина Плаза”:

РЗП	3 178
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	3 717 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	611 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	608 524
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	4 936 624



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

През летния сезон на 2014 г. беше въведена в експлоатация Търговски комплекс „Марина Плаза”, находящ се във вак. селище „Санта Марина”, гр.Созопол. Комплексът разполага с модерен спа център, два ресторанта, магазини, супермаркет, басейн със соларни тераси.

• Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба

• Табл. 70

РЗП– апартаменти	19 500
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	22 883 200
Парцели – кв.м.	28 141
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3 619 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	26 502 200

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

30.3.3. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско

„Св. Иван Рилски Хотел, СПА и Апартаменти” е целогодишен комплекс, разположен в местността „Свети Иван”, в близост до ски пистите и очарователния център на град Банско. От комплекса се откриват прекрасни гледки към планините Пирин, Рила и Родопите.

Жилищните сгради имат разрешение за ползване от 20 февруари 2007 г., а хотелът - от месец февруари 2008 г. В края на 2009 година, хотелът е отличен с годишна награда на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел.



- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

- Табл.71

Апартаменти	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	91%	6%	3%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7 395	-	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	918	918	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6 193 000	388 000	208 000

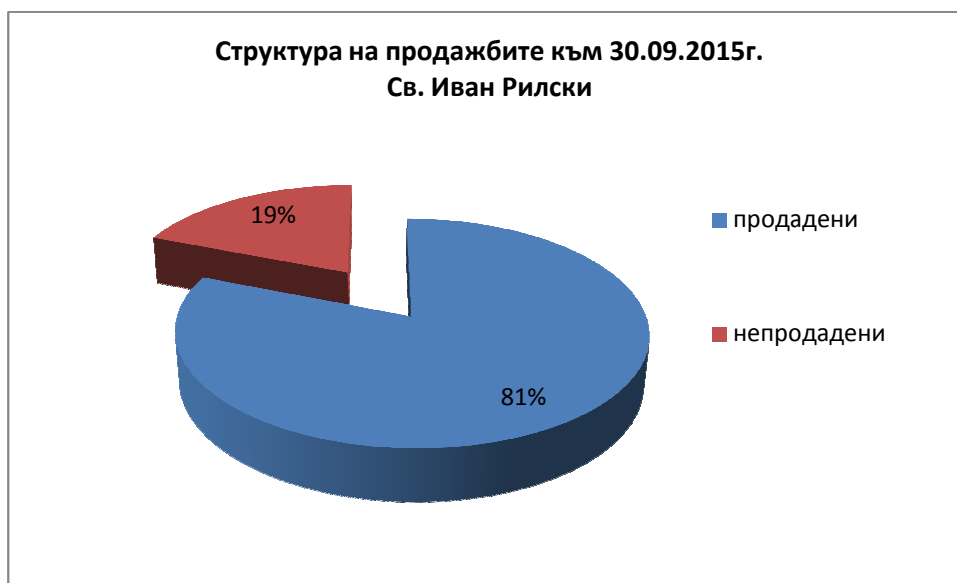
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 72

РЗП – апартаменти	7 395
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 789 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Стойност на обзавеждане	1 092 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7 881 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Граф. 9



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Хотел**



- ✓ Два ресторанта
- ✓ Две конферентни зали
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Лоби бар
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Механа

Табл.73

Хотел	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	89%	1%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-		13 237
Цена на кв.м (в лв. без ДДС)	957	957	957
Стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13 548 000	170 400	1 450 000

Табл. 74

РЗП Хотел	13 237
Инвестиция в СМР в лева без ДДС	12 664 400
Себестойност на парцели	
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2 504 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15 168 400

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

30.3.4. Марина Хил – Черноморец

„Марина Хил” е напълно завършен целогодишен комплекс, разположен в сърцето на град Черноморец. Комплексът се състои от две сгради – почивна и жилищна с общо дворно пространство. Проектът е напълно завършен и отдаден за ползване. Комплексът разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

„Марина Хил” се управлява от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, което е основен фактор за високото качество на поддръжка.

Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгънатата застроена площ на почивната база - 3 150 кв.метра.



Почивната база разполага с:

- ✓ 39 стаи и 8 апартамента
- ✓ Бар
- ✓ Ресторант

Табл. 75

Почивна база	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	44%	46%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 356 000	1 433 000	328 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83 000	49 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 76

РЗП – Почивна база	3 150
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2 622 000
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495 000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	132 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	3 249 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

30.3.5. Марина Хил - жилищна сграда в Черноморец.



Жилищната сграда включва:

- ✓ 67 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона

Табл. 77

Жилищна сграда	2007	2008	2009	2012
Инвестиция в СМР %	19%	39%	40%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5 888	
Инвестиция в парцел (в лв. без ДДС)	212 000			
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1 004	1 004	1 004	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1 142 000	2 312 450	2 369 000	162 280
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158 000	
Общо	1 354 000	2 312 450	2 527 000	162 280

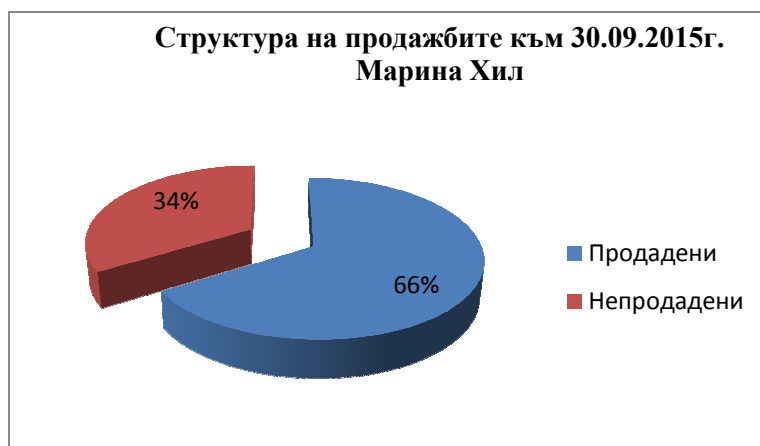
Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 78

РЗП – Жилищна сграда	5 888
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5 986 000
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212 000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	158 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6 266 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Граф. 10



Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

30.3.6. Комплекс „Рила Лейк Ризорт”, Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ започна реализацията на нов проект за изграждане на комплекс от хотел и апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижим имот частна общинска собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. и цена 2 561 100 лв. Във връзка с реализацията на проекта Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”.

Табл. 79

Инвестиционен период		2008-t.b.c.*
Обща РЗП кв.м.		6 000
РЗП –кв.м.,вкл.:	Ваканционни апартаменти за продажба	5 000
	% от общата РЗП	83%
	Апартаментен хотел	1 000
	% от общата РЗП	17%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

- Рила Лейк Ризорт Жилищна част – Вила 1

Жилищната част на комплекс „Рила Лейк Ризорт” се състои от Вили тип “apartment houses”. Архитектурната концепция на тази част от селището предлага съвременни инженерни решения в съчетание с типичната планинска архитектура на България. Всички апартаменти имат прекрасна гледка към планината и близкото езеро.

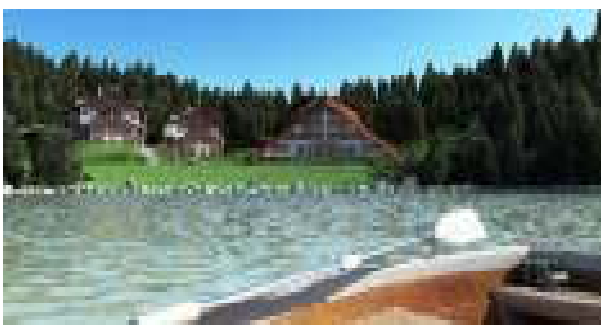
Вила 1 е на пет етажа и разполага с 15 различни по площ и функционалност апартаменти. При реализирането на сградата се обръща голямо внимание на екологичните материали, запазващи естествената среда и природа.



Вила 1 разполага с:

- ✓ Лоби бар и камина
- ✓ Туристическа дневна
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Голяма тераса с гледка
- ✓ Апартамент с достъп за хора в неравностойно положение.

• **Рила Лейк Ризорт - хотелска част**



Ще разполага с:

- ✓ Ресторант
- ✓ Конферентна зала
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Таверна
- ✓ Лоби бар

Табл. 80

РЗП	6 000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6 757 000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2 666 000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10 068 000

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

30.3.7. Медицински спа център с жилищна част – Сапарева баня

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда изграждането в Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище и подходящата инфраструктура на площ от около 85 000 кв.м.

Основни показатели на проект за медицински СПА и уелнес комплекс:

- ✓ Максимална площ на застрояване - 25 500 кв. м
- ✓ Потенциална РЗП - 100 000 кв. м
- ✓ Средна височина на застрояване - 12м.
- ✓ Средна етажност - 4
- ✓ Проектна стойност - 87 000 000 лв. (без ДДС)

Табл. 81

РЗП – Апартаменти	10 968
Подземно ниво	3 797
Общо РЗП	14 765
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	10 350 000
Всичко придобити парцели	5 946 817
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	16 326 347

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*Заб. Инвестиционният план ще бъде потвърден по-късно

30.3.8 Сандански

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ предвижда изграждането на жилищен комплекс в близост до международния път Е-79 в район, оформящ се като втори център на

гр.Сандански. Теренът, на който ще се изгражда проекта е с лек естествен наклон, а имотът граничи с улици във всички посоки. Разделен е на две функционално и композиционно свързани части. В непосредствена близост зад имотът е разположен хотел с винарна.

Прогнозните параметри на проекта са следните:

Табл. 82

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

*Заб. Инвестиционният план ще бъде потвърден по-късно

30.4.Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Подробна информация по тази точка може да бъде намерена в т.3.3

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

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти в гр.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1, 2 и 3 на ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол, както и хотел „Св. Иван Рилски” в гр. Банско.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е **26 909** хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в гр. Черноморец - с балансова стойност 2

РЗП – апартаменти	18 000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	18 990 000
Всичко придобити парцели	1 199 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	20 189 000

786 хил. лв.

- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 3 706 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 1 618 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 209 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 875 хил. лв.
- Търг. обслужваща сграда Марина Плаза - „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 3 251 хил. лв.

- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 308 хил. лв.
- Търговски площи в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 1 077 хил. лв.
- хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 13 079 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи (**36 735 хил.лв.**) е 73%.

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

В таблица 83 са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

Застраховано имущество	Местонахождение	Собственик	В полза на	Застрахователна Компания	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застраховател на премия общо в лева	Начин на плащане на застрахователна премия
Хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско (Сграда с ид. № 02676.89.31.9)	Банско	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк	Булстрад АД	28.2.2015	27.2.2016	13 882.87	разсрочено
Сграда в гр. Черноморец (Сграда с ид. 81178.501.605.6)	Черноморец	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	ЗАД Алианс България АД	19.2.2015	18.2.2016	1 814.03	разсрочено
Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина”, гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15, 67800.35.106.24)	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк АД	ЗПАД Булстрад АД	29.4.2015	28.4.2016	3 505.12	разсрочено
Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина”, гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк АД	ДЗИ	2.10.2015	1.10.2016	1 201.96	разсрочено
Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина”, гр. Созопол - басейн	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	4.7.2015	3.7.2016	331.16	еднократно
Търговско обслужващи сгради към Басейн 4 - Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	19.6.2015	18.6.2016	774.20	еднократно
Търг. комплекс „Magna Plaza” (Сграда с ид. 67800.35.82.1)	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уникредит Булбанк АД	ЗАД Алианс България	1.6.2015	31.5.2016	4 050.13	разсрочено
Санта Марина-апартаменти етап II и търговски площи	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	4.7.2015	3.7.2016	484.77	еднократно
Санта Марина-апартаменти етап II	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	4.7.2015	3.7.2016	284.61	разсрочено
вила 37	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	29.12.2014	28.12.2015	522.55	разсрочено
вила 38	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	29.12.2014	28.12.2015		разсрочено
вила 39	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	22.10.2015	21.10.2016	596.58	разсрочено
вила 41	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	13.11.2015	12.11.2016	435.13	разсрочено
вила 44a	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	13.11.2015	12.11.2016		разсрочено
вила 46	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	9.8.2015	8.8.2016	245.42	еднократно
вила 49	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	9.8.2015	8.8.2016		еднократно
вила 53	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	8.5.2015	7.5.2016	213.16	разсрочено
вила 54	Созопол	ФПП АДСИЦ	ЮРОБАНК България АД	Уника АД	29.12.2014	28.12.2015		разсрочено
вила 55a	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	13.8.2015	12.8.2016	331.73	еднократно
вила 56	Созопол	ФПП АДСИЦ	ЮРОБАНК България АД	Уника АД	29.12.2014	28.12.2015		разсрочено
вила 57a	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	13.8.2015	12.8.2016	465.79	разсрочено
вила 58	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Уника АД	28.8.2015	27.8.2016	173.85	разсрочено
вила 62	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Евроинс АД	16.1.2015	15.1.2016	404.38	еднократно
вила 68	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	24.6.2015	23.6.2016	99.78	разсрочено
вила 69	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	9.11.2015	8.11.2016	439.81	разсрочено
вила 71	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	7.7.2015	6.7.2016	171.57	разсрочено
вила 72	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	2.4.2015	1.4.2016	89.64	разсрочено
вила 73	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	9.8.2015	8.8.2016	586.12	разсрочено
вила 76	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗАД Алианс България	9.11.2015	8.11.2016		разсрочено
вила 77	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	1.7.2015	30.6.2016	1 586.60	разсрочено
вила 78	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	1.7.2015	30.6.2016		разсрочено
вила 79	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	1.7.2015	30.6.2016		разсрочено
вила 80	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	1.7.2015	30.6.2016		разсрочено
вила 81	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ЗПАД Булстрад АД	1.7.2015	30.6.2016		разсрочено
вила 82	Созопол	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Евроинс АД	11.6.2015	10.6.2016	1 372.93	разсрочено
Апартаменти св.Иван Рилски	Банско	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	1.10.2015	30.9.2016	1 251.81	разсрочено
Жилищна сграда "Марина Хил"	Черноморец	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	Евроинс АД	25.10.2015	24.10.2016	1 086.15	разсрочено
Жилищна сграда "Марина Хил"	Черноморец	ФПП АДСИЦ	ФПП АДСИЦ	Евроинс АД	25.10.2015	24.10.2016	1 621.60	разсрочено
СМР обект Малинова Долина-блок 1	София	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	ЗПАД Булстрад АД	11.3.2015	30.9.2016	3 258.90	разсрочено
СМР обект Малинова Долина - блок 2	София	ФПП АДСИЦ	Банка Пиреос България АД	ЗПАД Булстрад АД	29.10.2015	30.7.2017	9 928.68	разсрочено
							51 211.03	

30.7. Оценка на недвижимите имоти.30.7.1. Оценка на недвижими имоти, които са отдадени за ползване срещу заплащане:Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	10.12.2014 г.
Дата, на която е извършена оценката	05.08.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски”, построен в имот пл.№089021 в местността „Свети Иван”, гр. Банско със ЗП 1 949.05 кв. м., и обща РЗП 13 237.45 кв. м.; Сграда с ид. № 02676.89.31.9 Година на въвеждане в експлоатацията на сградата – 2008 г.; Правни документи - нотариални актове, скици с виза за проектиране; Сравними оферти за продажба и наемни цени на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	вещна стойност; приходна стойност; пазарни анализи; ликвидна стойност;
Оценка по метода на вещната стойност – 0% тегло	9 920 250 лева
Оценка по метода на приходната стойност – 70% тегло	11 321 300 лева
Оценка по метода на пазарните аналози – 30% тегло	14 415 080 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	12 249 430 лева
Оценка по метода на ликвидната стойност	9 799 500 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 13 079 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценявания имот (хотели) са в интервала от 509 EUR/кв.м. до 595 EUR/кв.м. или средно 557EUR/кв.м.

Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол, находяща се в гр. Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот 31.01.2015 г.

Дата, на която е извършена оценката 31.01.2015 г.

Необходими за целите на оценката данни Масивна четириетажна сграда с общежитие и стол, находяща се в гр. Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55 с РЗП 3 147 кв.м.;

Година на въвеждане в експлоатацията на сградата – 1986 г.;

Правни документи - нотариални актове за покупко-продажба на недвижимите имоти, скица на парцела, виза за проучване и проектиране, разрешение за строеж, удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж, скица от СГКК гр. Бургас, заповед на кмета на Община Созопол;

Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти пазарни аналози

Оценка по метода на пазарните аналози 2 786 200 лева

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот 2 786 200 лева

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г. Балансова стойност:

земя – 397 хил. лева;

сграда – 2 389 хил. лева;

общо – 2 876 хил. лева.

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти Сравнимите пазарни цени на подобни на оценявания имоти за определяне пазарната стойност на земята са в интервала от 100 EUR/кв.м. до 121 EUR/кв.м. или средно 111 EUR/кв.м.

Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти за определяне пазарната стойност на сградата са в интервала от 404 EUR/кв.м. до 490 EUR/кв.м. или средно 452 EUR/кв.м.

Офиси, търговски обекти и складове, находящи се във Вилно селище „Санта Марина” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028, парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 и парцел VII-35014 и XXI-35016, местност „Света Марина”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот 31.01.2015 г.

Дата, на която е извършена оценката 31.01.2015 г.

Необходими за целите на оценката данни Недвижими имоти - офиси, търговски обекти и складове, находящи се във Вилно селище „Санта Марина” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028, парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 и парцел VII-35014 и XXI - 35016, местност „Света Марина” с обща площ на имотите 2 807.07 кв. м.

Година на въвеждане в експлоатацията на сградите: Сградите от етап I и II, в които са разположени оценяваните обекти, са въведени в експлоатация през 2006 г.; Сградите от етап III, в които са разположени оценяваните обекти, са въведени в експлоатация през 2008 – 2013 г.;

Правни документи - скица на дворното място, ситуационно решение, удостоверения за въвеждане в експлоатация, таблици за ценообразуване, скици на имотите, удостоверения от агенция по вписванията, данъчни оценки;

Сравними оферти за продажба и наемни цени на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти пазарни аналози

Оценка по метода на пазарните аналози **3 223 470** лева

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот 3 223 490 лева

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г. Балансова стойност: 3 223 хил. лева

Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище „Санта Марина”, изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 и парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 м.и парцел XXII – 35082 в м. „Света Марина”, в гр. Созопол, Област Бургас

Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15. 67800.35.106.24. 67800.35.106.56)

Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)

Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол – басейн

Търговско обслужващи сгради към Басейн 4 - Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)

Търг. комплекс „Marina Plaza” (Сграда с ид. 67800.35.82.1)

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот 15.08.2015 г.

Дата, на която е извършена оценката 15.08.2015 г.

Необходими за целите на оценката данни Недвижими имоти - открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище „Санта Марина”, изградени в парцел I-35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 и парцел XXV-35004, 35005, 35031, 35001, 35023, 35008, 35009, 35021, 35085, 35024, 35006, 35018 м. и парцел XXII – 35082 „Света Марина”, в гр. Созопол, Област Бургас с РЗП 14 872 кв.м.

Година на въвеждане в експлоатацията на сградите: Обект „Открит плуven басейн, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради – Етап I” е въведен в експлоатация 2006 г.; Обект „Открит плуven басейн №2, прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради – Етап II” е въведен в експлоатация 2008 г.; Обект „Открит плуven басейн №3, открит бар и инсталационни помещения с прилежащо пространство - Етап II” е въведен в експлоатация 2009 г.; Обект „Открит плуven басейн №4, с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III” е въведен в експлоатация на два етапа съответно 2011 г. и 2012 г. Сградата за комплексно обществено обслужване и открит басейн в УПИ XXII – 35082, гр. Созопол, Етап III е въведена в експлоатация 2014г.;

Правни документи - нотариални актове за собственост на земята, нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, удостоверения за въвеждане в експлоатация на басейни №№ 1, 2, 3 и 4, скици на имотите, скица на вилното селище, архитектурни проекти и записки;

Сравними оферти за продажба и наемни цени на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти Метод на вещната стойност и метод на капитализирани (бъдещи парични) приходи

Оценка по метода на 9 625 707 лева
капитализираните
(бъдещи парични)
приходи - 70%

Ликвидационна стойност 7 774 300
на имотите – 30%

**Оценка на
справедливата пазарна
стойност на
недвижимите имоти** **9 255 100 лева**

Търговски комплекс в Етап 1 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (сгради с ид. 67800.35.106.15. 67800.35.106.24. 67800.35.106.56)- **3 507 800 лева**

Търговски комплекс в Етап 2 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол (Сграда с ид. 67800.35.106.47)- **1 488 700 лева**

Търговски комплекс в Етап 3 от В.С. „Санта Марина”. гр. Созопол – басейн- **211 100 лева**

Търговско обслужващи сгради към Басейн 4 - Санта Марина (Сграда с ид. 67800.35.110.37)- **840 700 лева**

Търг. комплекс „Marina Plaza” (Сграда с ид. 67800.35.82.1) - **3 206 800 лева**

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г. **Балансова стойност: 9 658 хил. лева**

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти **Сравнимите пазарни цени на наем на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 37,4 EUR/кв.м. до 53,1 EUR/кв.м. или средно 47,1 EUR/кв.м.**

30.7.2. Оценка на недвижими имоти, които не са отдадени за ползване срещу заплащане:

Недвижими имоти - ПИ 67800.35.82 находящ се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” и право на строеж за обект „Сграда за комплексно обществено обслужванеи открит басейн, от вилно селище ‘Санта Марина’, Етап III собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	31.01.2015 г.
Дата, на която е извършена оценката	31.01.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	<u>Недвижими имоти, находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина”</u>

	<p><u>собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, а именно ПИ 67800.35.82, с площ 3321 кв. м.и право на строеж за обект „Сграда за комплексно обществено обслужванеи открит басейн, от вилно селище ‘Санта Марина’, Етап III</u></p> <p>Правни документи - нотариални актове за собственост, скици на имотите;</p> <p>Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;</p>
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози за земя и методи за определяне на право на строеж
Пазарна стойност на правото на строеж	527 474 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот като незастроен	633 000 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот – остатъчна стойност	105 500 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2012г.	Балансова стойност: 633 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 80,75 EUR/кв.м. до 96 EUR/кв.м. или средно 88,59EUR/кв.м.

Недвижими имоти - ПИ с идентиф. 7800.3.357 и идентиф. 67800.3.361 и находящ се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Месаря”, собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	31.01.2015 г.
Дата, на която е извършена оценката	31.01.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	<p><u>Недвижими имоти - ПИ с идентиф. 7800.3.357 и идентиф. 67800.3.361 и находящ се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Месаря”, собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ</u></p> <p>Правни документи - нотариални актове за собственост, скици на имотите;</p> <p>Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;</p>

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	1 997 630 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	1 997 630 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 1745 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 90 EUR/кв.м. до 102,39 EUR/кв.м. или средно 95,46EUR/кв.м.

Урегулиран поземлен имот IX – “за хотелски комплекс”, от квартал 5 по регулационния план на с. Паничище, Община Сапарева баня

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	31.01.2015 г.
Дата, на която е извършена оценката	31.01.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	Урегулиран поземлен имот IX – “за хотелски комплекс”, от квартал 5 по регулационния план на с. Паничище, Община Сапарева баня с площ 25 611 кв. м. Правни документи - договор за покупко-продажба на недвижим имот, скица на имота, виза за проучване и проектиране, план за застрояване, разрешение за строеж, таблици за ценообразуване, идеен проект за изграждане на хотелски комплекс; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози и метод за определяне на право на строеж
Оценка по метода на пазарните аналози	3 165 840 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	3 165 840 лева (крайна оценка на УПИ IX – “за хотелски комплекс”, от квартал 5 по регулационния план на с.Паничище, Община Сапарева баня, без правото на строеж)
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 3 609 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 95,31 EUR/кв.м. до 157,17 EUR/кв.м. или средно 125,87

	EUR/кв.м.
--	-----------

Урегулирани поземлени имоти VIII-1975, 1976 от кв. 54 и III-1976, II-1975, 1972 и V-1978 от кв. 6, находящи се в гр. София, Район „Студентски”, местност „Малинова долина”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	22.01.2015 г.
Дата, на която е извършена оценката	22.01.2015г.
Необходими за целите на оценката данни	<p>Урегулирани поземлени имоти VIII-1975, 1976 от кв. 54 и III-1976, II-1975, 1972 и V-1978 от кв. 6, находящи се в гр. София, Район „Студентски”, местност „Малинова долина” с обща площ от 8 667 кв. м.</p> <p>Правни документи - нотариален акт за продажба на недвижими имоти, скица на оценяваните имоти;</p> <p>Сравними оферти за продажба на недвижими имоти в района на оценяваните обекти.</p>
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози и метод за определяне на право на строеж
Оценка по метода на пазарните аналози	<p>Урегулиран поземлен имот VIII-1975, 1976 от кв. 54 (намиращ се в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване) – 2 422 011 лв.</p> <p>Урегулиран поземлен имот III-1976 от кв. 6 (намиращ се в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) – 986 097 лв.</p> <p>Урегулиран поземлен имот II-1975, 1972 кв. 6 (намиращ се в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) – 956 488 лв.</p> <p>Урегулиран поземлен имот V-1978 от кв. 6 (намиращ се в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) – 874 678 лв.</p> <p>Общо за недвижимите имоти: 5 239 275 лева;</p>
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	5 239 275 лева;
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 5 239 хил. лева

Поземлени имоти находящи се в землището на гр. Сапарева баня, Област Кюстендил, м. „Коинчица”, м. „Кузни бунар” и м. „Гейзера”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	09.02.2015 г.
--	---------------

Дата, на която е извършена оценката	09.02.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	<p>Поземлени имоти находящи се в землището на гр. Сапарева баня, Област Кюстендил, м. „Коинчица”, м. „Кузни бунар” и м. „Гейзера”,</p> <p>Земя гр. Сапарева баня (осем УПИ с обща площ 19 140 кв.м. и тетиридесет и четири ПИ с обща площ 64 390 кв. м.) Правни документи - документи за собственост, скици на имотите;</p> <p>Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;</p>
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	4 939 053 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	4 939 053 лева;
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 5 9 78хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	<p>Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти находящи се в м. „Коинчица” са в интервала от 37,8 EUR/кв.м. до 47,28 EUR/кв.м. или средно 51.94 EUR/кв.м.</p> <p>Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти находящи се в м. „Кузни бунар” са в интервала от 20,92 EUR/кв.м. до 24,54 EUR/кв.м. или средно 28.11 EUR/кв.м.</p>

Недвижими имоти ПИ 67800.35.36, ПИ 67800.35.12, ПИ 67800.35.32, ПИ 67800.35.51, ПИ 67800.35.52, ПИ 67800.35.53, ПИ 67800.35.108, ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.139, находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	09.02.2015 г.
Дата, на която е извършена оценката	09.02.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	<p><u>Недвижими имоти, находящи се в гр. Созопол, Област Бургас, местност „Света Марина” собственост на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, а именно ПИ 67800.35.36, ПИ, ПИ 67800.35.12, ПИ 67800.35.32, ПИ 67800.35.51, ПИ 67800.35.52, ПИ 67800.35.53, ПИ 67800.35.108, ПИ 67800.35.135 и ПИ 67800.35.139 с обща площ 26407 кв. м.</u></p> <p>Правни документи - нотариални актове за</p>

	собственост, скици на имотите; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	3 712 300 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	3 712 300 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2012г.	Балансова стойност: 2 829 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 80,74UR/кв.м. до 96 EUR/кв.м. или средно 88,59 EUR/кв.м.

Урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746 с площ от 17083 кв.м., находящ се в местността „Соколовец”, в землището на гр. Сандански

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	31.01.2015 г.
Дата, на която е извършена оценката	31.01.2015 г.
Необходими за целите на оценката данни	Урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746 с площ от 17083 кв.м., находящ се в местността „Соколовец”, в землището на гр. Сандански; Правни документи - нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, скица издадена от Община Сандански; Сравними оферти за продажба на подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози и метод за определяне на правото на строеж
Оценка по метода на пазарните аналози	533 458 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	533 458 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 533 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 14,28

	EUR/кв.м. до 17,80 EUR/кв.м. или средно 15,96 EUR/кв.м.
--	---

Поземлени имоти, находящи се в гр. София, Район „Панчарево”, землището на с. Герман, м. „Грамадето” и м. „Бунаро”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	22.01.2013 г.
Дата, на която е извършена оценката	22.01.2013 г.
Необходими за целите на оценката данни	Земля гр. София, с. Герман (шестнадесет поземлени имота в местностите Бунаро/Гюбело и Грамадето/Гъоло) общо 53 259 кв.м Правни документи - нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, скици на имотите. Сравними оферти за продажба на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	пазарни аналози
Оценка по метода на пазарните аналози	3 508 920 лева;
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	3 508 920 лева;
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2014г.	Балансова стойност: 6 562 хил. лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Сравнимите пазарни цени на подобни на оценяваните имоти са в интервала от 31,5 EUR/кв.м. до 36,5 EUR/кв.м. или средно 33,69 EUR/кв.м.

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

Табл. 84

Към 31.12.2012 г.

Наеми	Приходи 31.12.2012	Вземания 31.12.2012г.	Неплатени към 31.12.2012г.	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	383 179	459 815		0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 580	187 895		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	138 032	165 638		0%

Хотел Черноморец	258 746	310 496		0%
БТК	7 041	8 449	587	7%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	54 535	65 442		0%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	15 800	18 960	18 960	100%
Общо наеми	1 013 913	1 216 695	19 547	1
Управление Хотел гр.Банско	1 290 280	1 548 336	235 692	15%
Управление на ап. ВС Санта Марина Созопол	44 548	53 457	22 572	42%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	103 962	124 754		0%
Общо доходи от управление	1 438 789	1 726 547	258 264	15%
Общо	2 452 702	2 943 243	277 811	9%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ

Табл. 85

Към 31.12.2013 г.

Наеми	Приходи 31.12.2013	Вземания 31.12.2013г.	Неплатени към 31.12.2013г.	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	383 180	459 816		0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	155 296	186 355		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	186 232	223 478		0%
Хотел Черноморец	258 746	310 496	39 749	13%
БТК	10 539	12 647		0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	61 492	73 790	18 037	24%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	14 500	17 400	17 400	100%
Общо наеми	1 069 985	1 283 982	75 187	6%
Управление Хотел гр.Банско	1 424 730	1 709 676	528 042	31%
Управление на ап. ВС Санта Марина Созопол	44 989	53 987		0%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	87 408	104 890	17 702	17%
Общо доходи от управление	1 557 127	1 868 553	545 744	29%
Общо	2 627 113	3 152 535	620 931	20%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ

Табл. 86

Към 31.12.2014 г.

Наеми	Приходи 31.12.2014	Вземания 31.12.2014г.	Неплатени към 31.12.2014г	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	383 179	459 815	93 360	20%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 580	187 896		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	176 232	211 478		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	332 671	399 205		0%
Хотел Черноморец	258 746	310 496	77 624	25%
БТК	8 430	10 115		0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	11 250	13 500		0%
Апартаменти ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	6 000	7 200	7 200	100%
Други	68 021	81 625	2 356	3%
Общо наеми	1 401 109	1 681 331	180 540	11%
Управление Хотел гр.Банско	204 858	245 830	216 881	88%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	53 554	64 264	12 392	19%
Общо доходи от управление	258 412	310 094	229 273	74%
Общо	1 659 521	1 991 425	409 813	21%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Табл. 87

Към 30.09.2014 г.

Наеми	Приходи 30.09.2014	Вземания 30.09.2014г	Неплатени към 30.09.2014г	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	251 000	301 200		0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 580	187 896		0%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	173 232	207 878	40 249	19%
Търговски комплекс Санта Марина -Марина Плаза	296 960	356 352	296 980	83%
Хотел Черноморец	194 060	232 872	25 875	11%
БТК	6 322	7 587		0%
Апартаменти ВС Санта Марина Созопол	11 250	13 500	13 500	100%
Други	51 869	62 243	25 467	41%
Общо наеми	1 141 273	1 369 527	402 070	29%
Управление Хотел гр.Банско	1 145 724	1 374 869	84 591	6%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	43 227	51 872	-	0%
Общо доходи от управление	1 188 951	1 426 741	84 591	6%
Общо	2 330 224	2 796 268	486 661	17%

Източник: „ФеърПлейПропъртис” АДСИЦ

Табл. 88

Към 30.09.2015 г.

Наеми	Приходи 30.09.2015	Вземания 30.09.2015	Неплатени към 30.09.2015	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	382 559	459 071	100 616	22%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 579	187 895	76 082	40%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	144 148	172 977		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	332 671	399 205	399 205	100%
Хотел Черноморец	194 060	232 872	25 875	11%
БТК	6 234	7 480		0%
Други	11 152	13 383	8 144	61%
Общо наеми	1 227 403	1 472 884	609 922	41%

Управление Хотел гр.Банско	1 259 833	1 511 800	312 823	21%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	27 973	33 567	-	0%
Общо доходи от управление	1 287 806	1 545 367	312 823	20%

Общо	2 515 209	3 018 251	922 745	31%
-------------	------------------	------------------	----------------	------------

Източник: „ФеърПлейПропъртис” АДСИЦ

Табл. 89

Към 17.12.2015 г.

Наеми	Приходи към 17.12.2015	Вземания 2015г.	Неплатени към 17.12.2015г.	Отн.Дял
Търговски комплекс Санта Марина I етап	382 559	459 071	85 616.00	19%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	156 579	187 895	7 082	4%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	144 148	172 977		0%
Търговски комплекс Санта Марина Марина Плаза	332 671	399 205	399 205	100%
Хотел Черноморец	258 746	310 496	85 624	28%
БТК	8 311	9 974	831	8%
Други	17 137	20 564		0%
Общо наеми	1 300 153	1 560 183	578 358	37%

Управление Хотел гр.Банско	1 441 425	1 729 710	104 360	6%
Управление на ап. ВС СВ.Иван Рилски гр.Банско	27 973	33 567	-	0%

Общо доходи от управление	1 469 398	1 763 277	104 360	6%
Общо	2 769 550	3 323 460	682 718	21%

Източник: „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

31. ДАННИ ЗА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР.

Наименование:	ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД
Седалище и адрес на управление:	гр.София, община Възраждане, ул. “Света София” № 5
Телефон:	+359 2 8113753
Интернет страница (web-site):	www.ubb.bg
e-mail:	Valova_e@ubb.bg Ева Балова
ЕИК:	000694959

Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър:

„Обединена българска банка” АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 31848 от 09.12.1992 г., вписана в Регистъра на търговските дружества под № 376, т.8, р.II, стр.105. Пререгистрирана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 20.05.2008 г.

„Обединена българска банка” АД притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

Разрешение за извършване на дейност като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка депозитар: Решение на Държавната комисия по ценни книжа Р-05/157 от 30.05.1997 г.

„Обединена българска банка” АД е включена в списъка на банките, които могат да бъдат банка депозитар, по чл. 35, ал. 1 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на банката депозитар.

Съществени условия на договора за депозитарни услуги и условия за прекратяване:

По силата на договор за депозитарни услуги от 08.09.2005 г. сключен между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и Обединена Българска Банка АД, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а „Обединена Българска Банка” АД приема и се задължава срещу

възнаграждение, платимо от и за сметка на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, да изпълнява функции на банка-депозитар, а именно:

1. да приема на съхранение паричните средства на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и притежаваните от него ценни книжа;
2. да открива и обслужва сметки на името на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** за притежаваните от него паричните средства и ценните книжа;
3. да води регистър на ценни книжа емитирани в Република България, водени при местен депозитар;
4. да извършва плащания и операции по нареждане на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката-депозитар за пари и/или ценни книжа;
5. да събира доходите свързани с ценни книжа емитирани в Република България и да ги отнася по сметки на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително:

- да приема, съхранява и отчита паричните средства на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** съгласно своите общи условия за съответните сметки, ЗППЦК и ЗДСИЦ;
- да води и отчита отделно паричните средства на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** от собствените ѝ активи и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог;
- да не допуска разходването на паричните средства за цели и по начин, противоречащи на предмета на договора, изисквания на действащото законодателство и на Устава на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;
- да извършва в рамките на обичайните срокове плащания и преводи по нареждане на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, от негово име за негова сметка.
- да приема за съхранение ценните книжа на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** съгласно нормативните изисквания, утвърдените процедури на съответната депозитарна институция и своите общи условия.
- да съхранява и отчита по сметки отделно приетите ценни книжа на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** от собствените си активи, както и от останалите ценни книжа, приети от нея за съхранение.
- да съхранява и отчита притежаваните от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** безналични ценни книжа, като извършва вписвания в регистъра на "Централен депозитар" АД към подсметката на банката-депозитар, в съответствие със ЗППЦК, ЗДСИЦ и Правилника на Централен депозитар АД;
- да води и отчита по регистър безналични държавни ценни книжа, придобити от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, в съответствие с Наредба № 5 за условията и реда за придобиване, изплащане и търговия с държавни ценни книжа на БНБ и МФ;
- да приема и съхранява удостоверителните документи за издаването, регистрирането и разпореждането с безналичните ценни книжа, издава удостоверителни документи за приетите съгласно т.1 безналични ценни книжа;

- да извършва операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по сметките му за парични средства и ценни книжа само по изричното писмено нареждане на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и изискванията установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

- да осъществява необходимите счетоводни записи при извършване на операциите по сметките с паричните средства и ценните книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

- да извършва задълженията си с грижата на добър стопанин и своевременно уведомява „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ в случаите, когато има опасност за увреждане на интересите му или за сигурността на прехвърлянето или обслужването на притежаваните от него ценни книжа.

Съгласно договора за депозитарни услуги банката-депозитар получава месечно възнаграждение в размер на 100 лева в срок до 5-то число на текущия месец. Всички останали разходи по изпълнение разпореденията на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на „Обединена Българска Банка” АД към момента на изискуемост на цената за съответната услуга, а в случай че такова възнаграждение не е визирано в Тарифата – посоченото в писмено съгласуваните между страните условия за изпълнението ѝ.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие по взаимно съгласие на страните или при настъпване на обстоятелства, при които е налице нормативна забрана или пречка за продължаването му.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, двумесечно от страна на „Обединена Българска Банка” АД. Предизвестieto сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е била заменена.

32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА .

32.1. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД.

32.1.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код.

Наименование: „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД

Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н “Лозенец”, бул. “Черни връх” №51Б

Номер и партида на вписване в Вписано в търговския регистър при СГС по

търговския регистър: фирмено дело №18066/1993 г., парт. № 10 507, том149, стр. 26, Пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията

ЕИК: 831372469

32.1.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.

„ФеърПлей Интернешънъл” АД е изцяло частна българска компания със седалище в град София, която вече 20 години развива дейност в следните направления:

- Инвестиции в жилищно строителство в елитните райони на гр. София.
- Инвестиции в строителството, обзавеждането и управлението на хотели и самостоятелни жилищни сгради с хотелско обслужване (apartment houses).
- Инвестиции в строителството, обзавеждането, управлението и отдаването под наем на ваканционни селища в известните български морски и планински курорти.
- Инвестиции в строителството на търговски и промишлени площи.
- Туроператорски и туристически услуги, управление на имоти.
- Реконструкция и обновяване на всякакви типове сгради.
- Обзавеждане на жилища, търговски, промишлени и други специализирани площи.
- Инвестиции в селскостопански земи.

Основната услуга, която е покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, се доразвива и променя през последните години като се акцентира и върху управлението на недвижимите имоти.

32.1.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Дата на договора: 22.05.2007 г.

Влизане в сила на договора: влизане в сила на решението на КФН – 05.07.2007г.

Срок на договора: 7 (седем) години, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за нов седемгодишен период (Никоя от страните не се е възползвала от тази възможност в срок до 05.07.2014г.). Понастоящем срокът на договора изтича на **05.07.2021г.**

Предмет на договора:

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ възлага на обслужващото дружество, следните три типа дейности:

1. консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;
2. водене на счетоводна отчетност и кореспонденция;
3. обслужване, поддръжка и управление на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения;

Задължения на обслужващото дружество:

1. извършва консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, както следва:

- изготвя проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти, както и изготвя мотивирани предложения за покупка на недвижими имоти;

- проучва състоянието на недвижимите имоти, които **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** притежава или се готви да придобие, вкл. с оглед начина им на управление и/или разпореждане;

- изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели при условия предвидени в Договора за обслужване;

- извършва други консултации и анализи поискани от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;

2. води счетоводната отчетност и кореспонденция на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, както следва:

- води оперативната счетоводна отчетност и съдейства на трети страни за периодичната отчетност на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** (тримесечни, годишни отчети и др.)

- ревизира и/или разработва счетоводната политика на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и я поддържа актуална;

- представя справки и отчети в съответните ведомства;

- консултира за действащата нормативна уредба.

3. обслужва, поддържа и управлява недвижими имоти на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, извършва строежи и подобрения;

- контролира състоянието на недвижимите имоти;

- намира потенциални купувачи и наематели;

- подготвя недвижими имоти за продажба или отдаване под наем;

- контролира изпълнението на сключените договори за наем;

- заплаща всички данъци, такси, консумативни разходи от името и за сметка на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;

- предлага оптимални застрахователни продукти за имотите на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**;

- извършва всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите;

- извършва строежи и подобрения като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности.

Отчетност и уведомяване:

Обслужващото дружество уведомява **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** в следните срокове и за следните обстоятелства:

1. Уведомява своевременно или незабавно, за:

- за невъзможност да спази срок;
- за необходимостта от промяна на даден параметър от поръчка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- когато счита, че е необходимо „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да даде поръчка за проучване и/или анализ с оглед защита на интересите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- за повреди или посегателства върху недвижими имоти на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

2. Информира в срок до 10 дни от поискване за резултата от проучване или анализ;

3. Изготвя отчети, както следва:

- 3 (три) месечни отчети за извършеното във връзка с поддръжката и управлението на недвижими имоти, представяни до 15 (петнадесето) число на месеца следващ тримесечието, със следното съдържание:

- описание на извършените действия по обслужване на недвижими имоти (вкл. строежи);

- общ размер на приходи и разходи и за всеки имот поотделно;

- проведените преговори със съществуващи или потенциални купувачи/наематели;

- мерки за отстраняване неизпълнение на наематели и резултати;

- констатации относно посегателства и повреди върху недвижими имоти;

- друга информация по преценка на обслужващото дружество или поискана от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;

- отчет при поискване се представя в срок от 10 (десет) работни дни.

Възнаграждение на обслужващото дружество:

- годишно възнаграждение – 3% от размера на регистрирания капитал при размер на капитала до 70 000 000 (седемдесет милиона) и 2% за размер по висок от посочения;

- заплаща се ежемесечно в размер на 1/12 част от годишния размер.

- допълнително възнаграждение за резултат – 15% от печалбата за съответната година

Условия за прекратяване:

Договорът за обслужване се прекратява:

- с изтичане на срока;

- взаимно съгласие;

- предизвестие за разваляне при посочени в договора условия.

Договорът се сключва за срок от 7 (седем) години, считано от деня на влизането му в сила. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за нов седемгодишен период.

Договорът се прекратява:

- а) с изтичане на срока по и при условието на горния текст;
- б) по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- в) с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:

- насрещната страна не е изпълнила виновно някое от съществените си задължения по договора; и

- това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

32.2.Счетоводно обслужване.

32.2.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в Търговския регистър, единен идентификационен код.

Наименование	„КАМЕН КАМЕНОВ” ЕООД
Седалище и адрес на управление	гр. София, р-н “Средец”, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28;
Номер и партида на вписване в търговския регистър	Вписано в търговския регистър при СГС по фирмено дело № 17698/1994г., парт. № 19530, том 241, стр. 54. Пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията.
Код по БУЛСТАТ	831579400
Данъчен номер	2221077531

Предмет на дейност: финансови, счетоводни и данъчни консултации, текущо счетоводно обслужване на търговски и други правни субекти, икономически анализи и концепции за развитие на съществуващи търговско финансови и промишлени обекти, приватизационни експертизи и оценки, обосновки на местни и чуждестранни инвестиционни проекти, представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, друга незабранена от закона търговска дейност в страната и чужбина;

32.2.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.

„Камен Каменов” ЕООД е основано през 1994 г., с адрес на управление София, бул. „Яворов” бл.23, вх.4, ап.28. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд с решение № 17698/94, впоследствие пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията и се управлява и представлява от собственика му г-н Камен Каменов.

В дружеството работят тринадесет високо квалифицирани специалисти, които обслужват над 60 клиента - търговски и промишлени фирми.

Дружеството предлага широко разнообразие от услуги в областта на счетоводството и данъчното консултиране.

Някои от тези услуги включват следното:

- Предварително проучване на счетоводните документи на фирмите и предимството на счетоводната система, която се използва понастоящем от гледна точка на информационните нужди на фирмения мениджмънт и изискванията за данъчен контрол в страната.

- Първоначално оценяване и проучване на счетоводната информация за минали отчетни периоди с цел интегриране в автоматичната счетоводна система и приспособяването ѝ към конкретните нужди на потребителя.

- Организиране на счетоводния цикъл на фирмите, който започва от последния отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти

- Въвеждане и осчетоводяване на данните от първичните счетоводни документи в компютризирана счетоводна система. Изготвяне на счетоводната документация.

- Изготвяне на периодични финансови отчети (тримесечни и годишни отчети със съответните им приложения), данъчни декларации и справки-декларации за ДДС, статистически форми, изготвяне на годишните статистически отчети, както и отговор на текущите въпроси относно счетоводните данни.

- Представяване на фирми пред данъчните власти, както и представяване на клиенти пред официалните данъчни и финансови институции. В случай на финансови и данъчни ревизии, дружеството може да поема задължение за техническото им обслужване, както и да предлага експертни становища свързани с воденето на счетоводната документация.

- Провеждане на текущите финансови, данъчни и счетоводни консултации. Обхватът на консултантските услуги и специализираното сътрудничество е описан по-долу (но не се ограничава само с тях) :

- ✓ Провеждане на методологически инструкции, наблюдаване на създадените от клиента оперативни икономически дейности, консултации относно правилното съставяне на счетоводната документация съгласно изискванията на Закона за счетоводството, Националните и Международните счетоводни стандарти.
- ✓ Провеждане на консултации и помощ при реструктурирането на дейностите свързани с промените в данъчното и счетоводното законодателство в страната.
- ✓ Участва в изграждането на подходящата икономическа и финансова политика на компаниите-клиенти. Осъществява други финансови и данъчни консултации извън обсега на счетоводството на фирмата; разработване на концепции, анализи и решения на конкретни проблеми, свързани с дейността на клиента.
- ✓ Взема участие в срещи, преговори и други контакти на клиентите с трети страни, относно икономическите, финансовите и счетоводните интереси.
- ✓ Осигурява специализиран одит
- ✓ Изготвя неаудирани финансови отчети съгласно Международните счетоводни стандарти и изискванията на счетоводното законодателство приложимо в ЕС и/или в САЩ.

- ✓ Изготвя периодични отчети на английски език (отчетите, които не се включват в пълния пакет документи за всеки месец).
- ✓ Разработва приложими изследвания, профили на фирми и т.н.
- ✓ Съдейства за развитието на всякакви търговски, финансови и инвестиционни проекти относно дейностите на клиента.

Някои от основните клиенти на „Камен Каменов” ЕООД са:

- Българска стопанска камара
- „Интерсервиз Узунови” АД – с предмет на дейност търговия с електрически съоръжения и обзавеждане
- „Феър Плей Интернешънъл” АД – с предмет на дейност строителство и управление на хотели
- „Графити ББДО” АД – специализирана в областта на рекламата
- „Билборд” АД
- East Freight Ltd – международен превоз на стоки
- „Полимета” ООД – износ на металорежещи машини.

32.2.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .

Задължения на обслужващото дружество:

По силата на сключения договор между „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и „Камен Каменов” ЕООД, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ възлага, а „Камен Каменов” ЕООД приема да води и съхранява счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, включително да изготвя финансовите отчети и друга информация и уведомления, подавани до КФН, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, Централния депозитар, данъчните органи, Националния статистически институт и др. в предвидените от нормативните актове случаи, както и да изпълнява всички задължения, които възникват за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ във връзка с това.

„Камен Каменов” ЕООД се задължава:

1. да води счетоводството и другата отчетност и кореспонденцията на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като осигурява квалифицирани кадри за извършването на тази дейност, както и необходимите материални условия за това, включително техника, компютърни програми, консумативи, подходящи помещения за съхраняването на документацията и архива на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;

2. да изготвя тримесечните и годишните финансови отчети на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети и да осигурява проверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и заверка от регистриран одитор;

3. да представлява „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ пред всички държавни органи, държавната администрация, органите на местното самоуправление и власт, институции, организации, юридически и физически лица във връзка с дейностите, предмет на този договор.

4. да информира „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за всички предприемани от него фактически и правни действия във връзка с изпълнението на договора за счетоводно обслужване.

5. да дава писмен отчет на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ веднъж месечно, до 20-то число на месеца за финансовото състояние на дружеството, в това число отчети, баланси и други счетоводни документи и форми. „Камен Каменов” ЕООД се задължава да изпраща писмения отчет и на банката депозитар на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, както и да и предостави другата изискуема съгласно нормативните актове информация. „Камен Каменов” ЕООД се задължава за съхранява отчетите и другите документи, свързани с тях, в срок от 5 (пет) години;

6. да предоставя на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ цялата налична при него информация във връзка с обслужването на дейността на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, предмет на сключения договор, при писмено поискване от страна на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

7. да спазва конфиденциалност относно търговските тайни на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, станали му известни в хода на изпълнението на договора. За целта управителите на Обслужващото дружество подписват декларации за конфиденциалност и предприемат мерки да осигурят спазването на конфиденциалност от страна на персонала на Обслужващото дружество относно търговските тайни на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, станали им известни в хода на работата им. Служителите на Обслужващото дружество и всички други лица, работещи по договор за Обслужващото дружество, ангажирани със счетоводното обслужване на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ подписват декларация, че не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица, факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

„Камен Каменов” ЕООД носи пълна имуществена отговорност за вредите:

- причинени на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ поради причини, за които то отговаря, както и от разпространяването на търговска тайна или друга конфиденциална информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;

- причинени на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от работещи за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по договор лица, независимо от евентуалните ограничения на регресната отговорност спрямо тези лица.

Възнаграждение на обслужващото дружество:

За извършваните от него услуги, Обслужващото дружество има право да получи възнаграждение за извършваната от него по настоящия договор дейност в размер на 1500 (хиляда и петстотин) лв. месечно.

Разходите за счетоводното обслужване на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, в това число за съхраняването на счетоводната документация, са за сметка на Обслужващото дружество.

Други разходи за сметка на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ във връзка с осъществяването на задълженията на „Камен Каменов” ЕООД по договора за счетоводно обслужване са, както следва:

- За всички печатни услуги, свързани с разпространяването на информация за „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, включително извършване на уведомления;
- За всички публикации и съобщения в медиите;
- За проверка и заверка на финансовите отчети от регистриран одитор.

Условия за прекратяване:

Договорните отношения се прекратяват:

- по взаимно съгласие на страните;
- при откриване на производство за несъстоятелност за една от страните;
- при вземане на решение за прекратяване на една от страните като юридическо лице, включително без ликвидация в резултат на преобразуване;
- с отнемането на разрешението за извършване на дейност на АДСИЦ;
- с писмено тримесечно предизвестие;
- при разваляне на договора поради виновно неизпълнение на задълженията по него;
- при налагане на ограничения на дейността на АДСИЦ, съответно на дейността на Обслужващото дружество, които правят невъзможно изпълнението на настоящия договор.

33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Оценители на недвижимите имоти за предходните 3 години

Наименование	„ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД
Седалище и адрес на управление	гр. София 1000, ул. “Граф Игнатиев“, № 9, ет.1
Адрес за кореспонденция	гр. София, гр. София, ул. Вrabча 15 Б
Номер и партида на вписване в търговския регистър	„Явлена Импакт” ООД е учредено през 2002 г., като дружество с ограничена отговорност и е вписано с решение № 1 по ф. д. № 8899 по описа на Софийски градски съд за същата година.
ЕИК	130983568

Дружеството “Явлена Импакт” ООД е създадено през 2002 година в резултат на дългогодишната съвместна работа на екипите на Агенция за недвижими имоти „Явлена” и Консултантско дружество „Импакт”.

Основен предмет на дейност на “Явлена Импакт” ООД е: оценка на дълготрайни и краткотрайни материални активи, оценка на капитала на търговски дружества, оценка на инвестиционни проекти, сделки с недвижимо имущество, управленско и бизнес консултиране и др.

“Явлена Импакт” ООД разполага офиси и представителства в страната, като в градовете в които дружеството няма собствени офиси работи с партньорски фирми за недвижими имоти, разполагащи със свои оценителски екипи използващи методите и подходите, предложени и приети от “Явлена Импакт” ООД. Създадената по този начин активно работеща мрежа от професионално подготвени експерти, познаващи добре локалния и регионален пазар и свързаните с него услуги, покрива територията на цялата страна, давайки сигурност и надеждност, както при работа с частни и юридически лица от цялата страна, така и корпоративни клиенти, при възложени задачи за различни градове. “Явлена Импакт” ООД продължавно да развива мрежата от собствени офиси и партньорски фирми.

Предлаганите услуги от “Явлена Импакт” ООД са:

- бизнес оценки на търговски дружества;
- пазарни оценки на дълготрайни и краткотрайни активи;
- оценки на вземания и задължения на търговски дружества;
- оценка на активи, пасиви и цели дружества в процедура на ликвидация;
- оценка на разграничими активи и пасиви във връзка с одит по международни счетоводни стандарти;
- ипотечни оценки;
- оценки за целите на данъчното облагане;

“Явлена Импакт” ООД има възможност постоянно да приема и изпълнява обикновени и спешни поръчки за оценки на територията на цялата страна. Регионалните структури на дружеството и установените трайни контакти с други партньорски агенции позволяват да извършва оценки за кратки срокове с необходимото качество.

34.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

34.1.Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството.

Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на Дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6.5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.

В случай че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите за управление на Дружеството за годината на продажбата могат да надхвърлят общото ограничение от 6.5 на сто от стойността на активите по баланса, но с не повече от 15 (петнадесет) на сто от печалбата от продажбата на недвижимия имот, изчислена като разликата между продажната цена и историческата стойност на придобиване на недвижимия имот.

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

Съгласно Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, приета от Общото събрание на акционерите на 30.06.2014г. месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на

директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор получават допълнително променливо възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството. Общото събрание определя конкретния размер на това възнаграждение при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава на Дружеството.

Размерът на постоянното възнаграждение следва да отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Подробни данни за методите на определяне на възнагражденията на обслужващите дружества се съдържа в т. 32 от настоящия документ.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.81, ал. 5 от ЗППЦК

от съставителите на настоящия документ

Долуподписаните Теодора Даскалова, Миглена Димитрова и Константин Димитров, в качеството си на съставители на този документ, декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и отговаря на изискванията на закона.

Изготвили:

/Теодора Даскалова/

/Миглена Димитрова/

/Константин Димитров/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.81, ал. 5 от ЗППЦК

от Емитента, законовоопределения одитор и упълномощения Инвестиционен посредник

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи и съставители на финансовите отчети на Емитента–„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, законовоопределения одитор и упълномощения инвестиционен посредник – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс”АД декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и отговаря на изискванията на закона.

За Емитента – „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ:

/Маню Моравенов – Председател на СД и
изпълнителен директор/

/Ивайло Панов– Член на СД /

/Мариана Дойнова – Член на СД/

/ Камен Каменов-Управител на счетоводна
къща „Камен Каменов” ЕООД /

За одитора на „ФеърПлей Пропъртис”АДСИЦ „Бисиком 61” ООД– СОП:

/ Бойко Стойчев Костов - одитор на Дружеството за 2012г. и 2013г. /

/ Теодоси Неделчев Георгиев - одитор на Дружеството за 2014г. /

За Инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс”АД:

/Маню Моравенов – Изпълнителен директор/

П Р И Л О Ж Е Н И Я :

1. Декларации по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
2. Удостоверение от Агенция по вписванията за актуална дружествена регистрация.
3. Заверено копие от Устава на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.
4. Протокол от заседание на Съвета на Директорите от дата 02.12.2015 г. с решение за увеличение на капитала на Дружеството и определяне на параметрите на емисията по увеличение на капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.
5. Д о г о в о р за обслужване и подготовка на увеличение на капитала на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.
6. Протокол от заседание на Съвета на Директорите от 17.12.2015 г. за приемане Проспекта за първично публично предлагане на акции на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.
6. Копие на одитиран Годишен финансов отчет на дружеството за 2012 г., с приложенията към отчета.
7. Копие на одитиран Годишен финансов отчет на дружеството за 2013 г., с приложенията към отчета.
8. Копие на Междинен финансов отчет на дружеството за трето тримесечие на 2014 г., с приложенията към отчета.
9. Копие на одитиран Годишен финансов отчет на дружеството за 2014 г., с приложенията към отчета.
10. Копие на Междинен финансов отчет на дружеството за трето тримесечие на 2015 г., с приложенията към отчета.
11. Документ за платена такса към Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала.
12. Протокол от заседание на Съвета на Директорите от 25.01.2016 г. за приемане на коригиран текст на Проспекта за първично публично предлагане на акции на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.
13. Протокол от заседание на Съвета на Директорите от 11.02.2016 г. за приемане на коригиран текст на Проспекта за първично публично предлагане на акции на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**

Забележка: Приложенията към всички части на настоящия проспект са подвързани в отделно тяло.