



# **„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

## **ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

### **ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТ**

**за първично публично предлагане на акции**

**ВИД НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:** БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ  
СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ

**БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:** 10, 140,000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди)

	<b>за 1 акция</b>	<b>Общо</b>
Емисионна стойност	2,25 лв.	22 815 000 лв.
Номинална стойност	1 лв.	10 140 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане	0.0197 лв.	200 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.021 лв.	215 914 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане	2.229 лв.	22 599 086 лв.

#### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ПО ЕМИСИЯТА**

ИП “КАПМАН” АД със седалище и адрес на управление гр. София, 1301, ул. “Три уши” № 8, ет.6

#### **СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК;

б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;

в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

Проспектът съдържа цялата информация за „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност и е в интерес на инвеститорите да се запознаят с Регистрационния документ и Документа за ценните книжа, преди да вземат решение да инвестират.

**Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. „Рискови фактори” на стр. 8-9 от Документа за ценните книжа, както и „Рискови фактори” на стр. 17-23 от регистрационния документ.**

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за ценни книжа с Решение №1647-Е от 21.12.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

29 Ноември 2007 г.

*Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за ценните книжа.*

*Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за ценните книжа – информация за публично предлаганите акции.*

**Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за ценните книжа и Резюмето на проспекта от:**

- **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, гр. София, район „Лозенец”, бул. “Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8199 103 , тел./факс: 962 13 22, лице за контакт: Снежана Йотинска от 10:00 до 17:00 часа;
- **ИП „Капман” АД**, гр. София, 1301, ул. „Три уши” № 8, ет.6, телефон: +359 (2) 810 6045 лице за контакт: Магдалена Иванова от 10:00 до 17:00 часа;

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на акциите на Дружеството за борсова търговия.

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА .....	6
1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството .....	6
1.2. Информация за банката-депозитар, обслужващото дружество, дружество обслужващо счетоводното отчитане, както и инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения .....	6
1.3. Информация за одиторите на емитента .....	7
1.4. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа или на отделни части от него, както и декларация от същите, че при изготвянето му са положили необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна.....	7
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА .....	8
2.1 Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане .....	8
2.1.1 Ценови риск .....	8
2.1.2 Ликвиден риск .....	8
2.1.3 Инфлационен риск .....	8
2.1.4 Валутен риск .....	9
2.2 Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството.....	9
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	10
3.1. Декларация за оборотния капитал. ....	10
3.2. Капитализация и задлъжнялост. ....	10
3.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията. ....	11
3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията. ....	11
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ .....	12
4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценните книжа – ISIN или друг подобен идентификационен код на ценните книжа.....	12
4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа. ....	12
4.3. Индикация дали ценните книжа са във формата на поименни ценни книжа или във формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма.....	12
4.4. Валута на емисията на ценни книжа. ....	12
4.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права. ....	13
4.6. В случай на нови емисии, запис за решенията, оторизациите и одобренията по силата на които са създадени или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа. ....	14
4.7. В случая на нови емисии, очакваната дата на емисията на ценните книжа.....	15
4.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.....	15
4.8.1. Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите. ....	16
4.8.2. Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година.....	17

4.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.....	18
4.10. Индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента, които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година.....	18
4.11. Данъчно законодателство в страната на седалището на емитента и страната/страните, където се прави предложението или където се иска допускането до търговия.....	18
<b>5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕТО. УСЛОВИЯ И СРОК.....</b>	<b>21</b>
5.1. Статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.....	21
5.1.1. Общ брой на акциите предлагани за записване и продажба.....	21
5.1.2. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК.....	21
5.1.3. Място и лице за контакт.....	22
5.2. Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите.....	22
5.2.1. Начална дата за продажба (търговия) на правата.....	22
5.2.2. Краен срок за продажба на правата.....	22
5.2.3. Място, условия и ред за прехвърляне на правата.....	22
5.2.4. Начална дата за записване на акции.....	23
5.2.5. Краен срок за записване на акции.....	23
5.2.6. Очакван график на предлагането.....	23
5.2.7. Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите.....	24
5.2.8. Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции.....	24
5.2.9. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице.....	24
5.2.10. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите.....	24
5.2.11. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски.....	26
5.2.12. Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях.....	26
5.2.13. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.....	26
5.2.14. Процедурата за упражняването на правото на закупуване преди други, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.....	27
5.2.15. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.....	27
5.2.16. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.....	27
5.3. План за пласиране и разпределение на акциите.....	28
5.3.1 Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите.....	28
5.3.2. Посочване дали главните акционери или членове на управителните, надзорните или административни органи на емитента са възнамерявали да се включат в подписката	

на предлагането, или не, или дали някое лице възнамерява да се включи в подписката за повече от 5% от предлагането. ....	28
5.3.3. Оповестяване на предварителното разпределение. ....	28
5.3.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението. ....	28
5.3.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката. ....	29
5.3.6. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането. ....	29
5.3.7. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала. ....	29
6. Ценообразуване. ....	29
6.1 Цена, на която ще се предлагат акциите и размер на разходите и данъците, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции. ....	29
6.2. Съществена разлика между цената на ценните книжа при публичното предлагане и цената, която членовете на управителните и на контролните органи са заплатили през последните 5 години или които те имат право да придобият. ....	31
7. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ. ....	31
7.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия. ....	31
7.2. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар. ....	31
7.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава”. ....	31
7.4. Стабилизация. ....	31
8. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА. ....	31
9. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ....	32
10. РАЗВОДНЯВАНЕ. ....	32
11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ. ....	33
11.1. Информация за споменати консултанти. ....	33
11.2. Друга одитирана информация. ....	33
11.3. Запис или доклад, изготвен от експерт и включен в Документа за обява на акции. ....	33
11.4. Информация за трети лица. ....	33
11.1 Съдебна регистрация на емитента; описание на предмета на дейност и целите на емитента, както и къде са определени те в учредителните актове и устава. ....	33
11.2 Описание на законодателството на Република България, което може да засегне вноса или износа на капитал, както и изплащането на дивиденди, лихви или други плащания на чужди граждани, които притежават ценни книжа на емитента. ....	34
11.3. Място и начин за запознаване на инвеститорите с Документа за регистрация на акции (като съставна част от проспекта за публично предлагане на ценните книжа) и с другите документи, към които Документа за регистрация на акции препраща. ....	35

## **1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

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

Дружеството е учредено 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.

### **1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** има едностепенна система на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен Директор и независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Здравко Кирилов Иванов** - член на Съвета на директорите на Дружеството и независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК

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

Към датата на съставяне на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа Дружеството не е упълномощавало прокурист или друг търговски пълномощник.

### **1.2. Информация за банката-депозитар, обслужващото дружество, дружество обслужващо счетоводното отчитане, както и инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения**

#### **Банка- Депозитар**

**„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД**

Седалище и адрес на управление:

гр.София,

община Възраждане,

ул. „Света София” № 5

#### **Обслужващо дружество**

**„ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД**

Седалище и адрес на управление:

гр. София, р-н „Лозенец”,

Бул. „Черни връх” №51Б

**Дружество, обслужващо счетоводното отчитане на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**

**„КАМЕН КАМЕНОВ“ ЕООД**

Седалище: гр. София;  
Адрес на управление:  
гр. София, р-н „Средец”,  
ж.к. „Яворов”, бл. 23,  
вх. 4, ет. 2, ап. 28

ИП „КАПМАН” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, 1301, ул. „Три уши” № 8, ет. 6, е инвестиционният посредник, упълномощен за обслужването на увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

„КАПМАН ИН” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София, 1301, ул. „Три уши” № 8, ет. 6, е упълномощен от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ да изготви Проспекта за публично предлагане на ценни книжа и да регистрира емисията ценни книжа.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма трайни отношения с инвестиционни посредници и правни консултанти при извършване на основната си дейност.

**1.3. Информация за одиторите на емитента**

Одитор на Дружеството за финансовата 2005 и 2006 г. и към настоящия момент е Одиторска къща „Бисиком - 61” ООД с регистриран одитор Бойко Костов.

Адрес: гр. София 1000, ж.к. „Младост” 1, бл. 91Б, вх. Г, ап. 84;

**Бойко Костов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители с регистрационен номер 0170.**

**1.4. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа или на отделни части от него, както и декларация от същите, че при изготвянето му са положили необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна**

**Лица отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са както следва:**

**„КАПМАН ИН” ЕООД**

Седалище и адрес на управление:  
гр. София, 1301  
ул. „Три уши” № 8, ет.6

**Следните служители и сътрудници на инвестиционния посредник са отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа:**

Магдалена Иванова – Финансов анализатор, отговорна за икономическата част на Проспекта.

**„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Седалище и адрес на управление:  
гр. София, р-н „Лозенец”,  
Бул. „Черни връх” №51Б

Маню Моравенов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

Константин Димитров – юриконсулт на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, отговорен за юридическата част на Проспекта.

Снежана Йотинска – Директор за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, отговорна за икономическата част на Проспекта.

Светослав Солтариев – Финансов анализатор при „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, отговорен за икономическата част на Проспекта.

С подписа си на последната страница от Документа за предлаганите ценни книжа, изброените по-горе лица, декларира, че:

- при изготвянето на Документа за предлаганите ценните книжа е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- доколкото му е известно, информацията в Документа за предлаганите ценните книжа не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

### **2.1 Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане**

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат – очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска Фондова Борса – София“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

Пазарната цена на акциите на дружеството ще зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора на недвижими имоти, икономическо състояние на страната, правни норми и др.

#### **2.1.1 Ценови риск**

За акционерите на дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в резултат на която акционерите понасят загуби от препродажба на притежаваните от тях акции. Промяната на цената зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната, общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. От тази гледна точка, дружеството не може да гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност.

#### **2.1.2 Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на дружеството.

#### **2.1.3 Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на



акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

#### **2.1.4 Валутен риск**

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро:1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

#### **2.2 Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството**

Дружеството оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- Промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- Промяна в търсенето и предлагането на недвижима собственост в района, където оперира дружеството – неблагоприятно развитие на региона, в който се намират недвижимите имоти собственост на Дружеството, би оказало негативен ефект върху тяхната стойност и оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- Промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на дългов финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заема ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания дългов финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- Промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, и методите за тяхното управление са подробно описани на стр. 17-23 от Регистрационния документ, точка 4 (Рискови фактори).

### 3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1. Декларация за оборотния капитал.

Към 30.09.2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ има краткосрочни вземания в размер на 9 331 хил.лв., парични средства – 774 хил.лв. Краткотрайните активи възлизат на 39 535 хил.лв., а краткосрочните задължения са в размер на 15 277 хил.лв. В резултат на това нетният оборотен капитал към 30.09.2007 г., определен като разлика между краткотрайните активи и текущите задължения е положителна величина в размер на 24 258 хил. лв. В тази връзка ръководството на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ декларира, че размерът на оборотния капитал е достатъчен за настоящите нужди и не е необходимо да се осигурява допълнителен оборотен капитал.

#### 3.2. Капитализация и задлъжнялост.

В таблиците по-долу са представени капитализацията и задлъжнялостта на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, които се основават на изготвения съгласно Международните счетоводни стандарти, одитиран финансов отчет към 31.12.2006 г. и неодитиран отчет към 30.09.2007 г.

ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)	30.09.2007	31.12.2006
<b>Собствен капитал</b>	59 635	51 787
- Основен капитал	50 700	50 700
- Резерви	270	270
- Финансов резултат	8 665	817
<b>Дългосрочни задължения</b>	7 779	9 504
<i>вкл. обезпечен дълг</i>		-
<b>Краткосрочни задължения</b>	15 277	11 319
<i>вкл. обезпечен дълг</i>		-

ПАСИВИ	30.09.2007	31.12.2006
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ (хил. лв.)</b>	<b>7 779</b>	<b>9 504</b>
I. Търговски и други задължения		
1. Задължения към свързани предприятия		
2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		1 733
3. Задължения по ЗУНК		
4. Задължения по получени търговски заеми		
5. Задължения по облигационни заеми	7 779	7 771
6. Други		
Общо за група I:	7 779	9 504
II. Други нетекущи пасиви		
III. Приходи за бъдещи периоди		
IV. Пасиви по отсрочени данъци		
V. Финансирания		
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>15 277</b>	<b>11 319</b>

I. Търговски и други задължения	8 694	3 919
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		
2. Текуща част от нетекущите задължения		
3. Текущи задължения, в т.ч.:	6 497	7 180
задължения към свързани предприятия	4	2
задължения по получени търговски заеми		
задължения към доставчици и клиенти	2	689
получени аванси	6 478	6 469
задължения към персонала	9	14
задължения към осигурителни предприятия	3	3
данъчни задължения	1	3
4. Други	86	220
5. Провизии		
Общо за група I:	15 277	11 319
II. Други текущи пасиви		
III. Приходи за бъдещи периоди		
IV. Финансирания		

### 3.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията.

Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента нито възнаграждението им зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, предмет на настоящия Проспект.

### 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с разширяването дейността на дружеството. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 22 599 086 (двадесет и два милиона петстотин деветдесет и девет хиляди и осемдесет и шест) лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в т. 5.2. „Описание на инвестициите и инвестиционните цели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от Регистрационния документ.

Дружеството счита, че набраните от настоящето публично предлагане средства няма да бъдат достатъчни за осъществяването на инвестиционните си цели. За покриване на разликата ще бъдат използвани постъпленията от продажби, както и договорени инвестиционен кредит на стойност от 2.580 млн. евро и револвиращ кредит в размер на 1.5 млн. евро, които ще бъдат усвоени през 2008 г. Целта на заемите е развитието на новите проекти на Дружеството, като инвестиционен проект Жилищната сграда в Черноморец, както и други предстоящи инвестиции. За повече информация виж т. 5.2.3. **Информация относно главните бъдещи инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.**

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа **НЯМА** да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

**4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценните книжа – ISIN или друг подобен идентификационен код на ценните книжа.**

Предмет на първично публично предлагане са 10 140 000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от емисия по увеличение на капитала на Дружеството съгласно решение на Съвета на директорите от 05.11.2007г. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от Централен депозитар АД.

За правата по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, даващи право да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до Централен Депозитар АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане.

Акциите от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с **ISIN код BG 1100042057.**

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

#### **4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа.**

Относно създаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство и законодателството на европейските общности, утвърдено и прието, съгласно разпоредбите на българския закон.

**4.3. Индикация дали ценните книжа са във формата на поименни ценни книжа или във формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма.**

Ценните книжа от настоящата емисия са поименни и безналични. Книгата на акционерите се води от Централен депозитар АД.

#### **4.4. Валута на емисията на ценни книжа.**

Настоящата емисия е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната стойност 2,25 (два лева, двадесет и пет стотинки).

#### **4.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.**

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съизмерени с номиналната стойност на акцията.

##### **Право на глас**

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 провеждане на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

##### **Право на дивидент**

Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно Устава на Дружеството и закона, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок **9 (девет) месеца** от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

##### **Право на ликвидационен дял**

Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основание, предвидено в Устава или в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;

- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат:

- да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството;
- да поискат от общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет.

Акционери, които повече от 3 месеца притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала, могат:

- да поискат от управителния орган да свика Общо събрание. В случай че искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието;
- да включват нови въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание по реда на чл. 223а ТЗ.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат:

- да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството;
- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Съгласно изискванията на ЗППЦК дружеството може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б . В този случай изискванията относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат.

Уставът на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **4.6. В случай на нови емисии, запис за решенията, оторизациите и одобренията по силата на които са създадени или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа.**

Настоящата емисия ценни книжа се издава въз основа на решение на Съвета на директорите на дружеството взето по Протокол № 66 от заседание, проведено на 05.11.2007г. По-долу е цитирано Решение № 1 от посочения протокол от заседание на Съвета на директорите:

*„На основание чл. 194, ал. 1, чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващи от ЗППЦК и чл. 27, ал. 1 и 2 от устава на дружеството Съветът на директорите на „ФеърПлей*

*Пропъртис“ АДСИЦ увеличава капитала на дружеството чрез издаване на 10 140 000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди) нови обикновени поименни безналични акции, като всяка една нова акция е с номинална стойност 1,00 (един) лев и емисионна стойност 2,25 (два лева и двадесет и пет стотинки) лева.*

*Цел на увеличението на капитала и планирано използване на набраните от емисията средства: финансиране на новите проекти на дружеството през 2008 г., като поне половината от средствата ще се използват за изграждане на проект „Рила Лейк Ризорт“ в Паничище и нов комплекс от затворен тип в гр. Сандански.*

*Инвестиционният посредник, който ще обслужва увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е ИП „Капман“ АД.*

*Капиталът на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и напълно заплатени най-малко 5 070 000 (пет милиона и седемдесет хиляди) броя акции. Капиталът ще се увеличи само със стойността на записаните и заплатени акции, равни на или надвишаващи посочения минимално допустим размер на набрания капитал, при което публичното предлагане се счита за успешно приключило.*

*На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Срещу всяка една притежавана акция се издава едно право, като всеки пет права дават възможност за записване на една нова акция по емисионна стойност 2,25 (два лева и двадесет и пет стотинки) лева. Броят акции, които едно лице може да запише е равен на цялото число на частното, без отчитане на резултата след десетичната запетая, получено при делението на броя на притежаваните от него права на пет.*

*В срок до 30.11.2007 г, в съответствие с взетото решение да бъде изготвен проспект за публично предлагане на новата емисия акции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ съобразно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В същия срок да бъде подадено и заявление до Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспекта.”*

#### **4.7. В случая на нови емисии, очакваната дата на емисията на ценните книжа.**

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния Депозитар, като се очаква това да стане на или около 07.03.2008 г. За по - подробна информация вж. по-долу Очакван график на предлагането.

#### **4.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.**

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва само на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

За да се осъществи прехвърляне на акции в случаите на дарение и наследяване в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент.

Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите относно прилагането му, Правилника на БФБ - София АД и правилата на Централния депозитар. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

#### **4.8.1. Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите.**

Дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, както и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (Обн., ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г., изм., бр. 109 от 16.12.2003 г., в сила от 1.01.2004 г., изм. и доп., бр. 107 от 7.12.2004 г., в сила от 7.12.2004 г., изм., бр. 34 от 25.04.2006 г., в сила от 1.01.2008 г. - изм., бр. 80 от 3.10.2006 г., в сила от 3.10.2006 г., бр. 105 от 22.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 1.11.2007 г., бр. 53 от 30.06.2007 г., в сила от 30.06.2007 г.).

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат още в следните нормативни актове: Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Обн., ДВ, бр. 114 от 30.12.1999 г., в сила от 31.01.2000 г., изм., бр. 63 от 1.08.2000 г., бр. 92 от 10.11.2000 г., в сила от 1.01.2001 г., бр. 28 от 19.03.2002 г., изм. и доп., бр. 61 от 21.06.2002 г., изм., бр. 93 от 1.10.2002 г., бр. 101 от 29.10.2002 г., в сила от 1.01.2003 г., бр. 8 от 28.01.2003 г., в сила от 1.03.2003 г., доп., бр. 31 от 4.04.2003 г., в сила от 4.04.2003 г., изм., бр. 67 от 29.07.2003 г., доп., бр. 71 от 12.08.2003 г., изм., бр. 37 от 4.05.2004 г., в сила от 4.08.2004 г., доп., бр. 19 от 1.03.2005 г., бр. 31 от 8.04.2005 г., в сила от 8.10.2005 г., изм. и доп., бр. 39 от 10.05.2005 г., изм., бр. 103 от 23.12.2005 г., в сила от 1.01.2006 г., бр. 105 от 29.12.2005 г., в сила от 1.01.2006 г., бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г., бр. 33 от 21.04.2006 г., изм. и доп., бр. 34 от 25.04.2006 г., в сила от 1.01.2008 г., изм., бр. 59 от 21.07.2006 г., в сила от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз - 1.01.2007 г., бр. 63 от 4.08.2006 г., в сила от 4.08.2006 г., бр. 80 от 3.10.2006 г., в сила от 3.10.2006 г., бр. 84 от 17.10.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., изм. и доп., бр. 86 от 24.10.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., бр. 105 от 22.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., бр. 25 от 23.03.2007 г., бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 1.11.2007 г., изм., бр. 53 от 30.06.2007 г., в сила от 30.06.2007 г.); Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ДВ, бр. 84 от 17.10.2006г.); Закона за пазарите за финансови инструменти (в сила от 1 ноември 2007 г.); Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите, Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003г., изменяна); Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 1.11.2007 г. Наредба № 38 от 15.09.2003 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (ДВ, бр. 90 от 2003г.); Закон за корпоративното подоходно облагане (Обн., ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., изм. и доп., бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 1.11.2007 г.); Закон за данъците върху доходите на физическите лица (Обн., ДВ, бр. 95 от 24.11.2006 г., в сила от 1.01.2007 г.); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999г., неколкократно изменян).



#### 4.8.2. Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за пазарите на финансови инструменти (Обн., ДВ, бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 1.11.2007 г.); Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ДВ, бр. 84 от 17.10.2006г.);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 15 от 5.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в „Държавен вестник“, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 1.10.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 98 от 01.12.2000 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (Загл. изм. - ДВ, бр. 84 от 2005 г., бр. 83 от 2007 г.)
- Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 66 от 12.08.2005 г.).

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. § 2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. § 2 от ЗДСИЦ.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ, бр. 98 от 2000г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството. Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон. Задължителните търгови предложения са уредени в чл. 149, чл. 150 – 157а от ЗППЦК, в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на

преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (ДВ, бр. 13 от 2003г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 2004 г.). Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредбата за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Държавната комисия по ценните книжа (ДВ, бр. 93 от 2001г.).

**4.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.**

Не е налице индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа. Не е налице индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента, които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година.

**4.10. Индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента, които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година.**

Към настоящия момент Дружеството не е било обект на търгови предложения.

**4.11. Данъчно законодателство в страната на седалището на емитента и страната/страните, където се прави предложението или където се иска допускането до търговия.**

Съгласно разпоредбата на чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

Обобщената информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции, в това число местни и чуждестранни лица.

*Местни лица* са физическите лица, чийто постоянен адрес е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местно лице е също така и лицето, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лице, което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации или от български предприятия, и членовете на неговото семейство. Местни лица са и юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България.

*Чуждестранни лица* са лицата, които не отговарят на горното определение.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи

отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Приложимите закони за данъчното третиране на тези доходи, обект на облагане, са Закона за корпоративното подоходно облагане (**ЗКПО**, обнародван в „Държавен вестник, бр. 105 от 22.12.2006 г.) и Закона за данъците върху доходите на физическите лица (**ЗДДФЛ**, обнародван в Държавен вестник, бр. 95 от 24.11.2006 г.).

#### **Доходи от дивиденди**

Доходите от дивиденди, изплатени от Дружеството, са доходи от източник в България и в този смисъл, данъчно задължени са както местните, така и чуждестранните лица.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ *местните и чуждестранните физически лица*, се облагат с окончателен данък, който се удържа и внася от дружеството. Данъкът е в размер 7 % (седем на сто) върху brutната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Данъкът следва да бъде внесен в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивидент.

Съгласно чл. 194 и сл. от ЗКПО когато дивидентите, разпределени от Дружеството, са в полза на *чуждестранни юридически лица и местни юридически лица, които не са търговци*, те се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто) върху brutния размер на разпределените дивиденди. Данъкът е окончателен и се удържа от Дружеството. Тази разпоредба не се прилага, когато дивидентите са разпределени в полза на договорен фонд или на местно юридическо лице, което участва в капитала като представител на държавата – при наличие на такова. Данъкът се внася в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди, ако притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, а в останалите случаи в срок до края на месеца, следващ месеца на решението.

Не подлежат на облагане с данък при източника доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, изплатени от Дружеството в полза на *чуждестранни лица*, ако са местни лица на държава-членка на Европейския съюз и при условие, че чуждестранното лице:

- съгласно данъчното законодателство на страната - членка на Европейския съюз, се смята за местно лице на тази страна за данъчни цели и по силата на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане с трета държава не се смята за местно лице на държава извън общността;
- се облага с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно законодателството на съответната държава-членка, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък; и
- притежава, включително чрез място на стопанска дейност в страната или в друга държава - членка на Европейската общност, непрекъснато за период от поне две години, най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството.

Не подлежат на облагане с данък при източника доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, изплатени от Дружеството в полза на *място на стопанска дейност* в друга държава-членка на Европейския съюз и при едновременното изпълнение на следните условия:

- печалбите на *мястото на стопанска дейност* се облагат с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно законодателството на съответната държава-членка, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък;
- *мястото на стопанска дейност* е на друго местно лице или на дружество от друга държава-членка, които са търговски или непсонифицирани дружества и печалбите им се облагат с корпоративен данък;

- местното лице или дружеството от друга държава-членка, посочено по-горе, притежава, включително чрез мястото си на стопанска дейност, непрекъснато за период от поне две години, най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството.

Ако към датата на вземане на решението за разпределяне на дивидент не е изтекъл двугодишния срок за притежаване на най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството, може да не се удържи данък при източника, ако се предостави обезпечение пред органа по приходите в размер на дължимия данък при източника. Обезпечението се освобождава след изтичане на двегодишния срок и при наличие на останалите условия, посочени по-горе.

С изключение на посочените по-горе случаи на освобождаване от данъчно облагане по отношение на притежателите на повече от 15% от Акциите на Дружеството, *чуждестранно лице* може да бъде освободено от данъчно облагане, да му бъде възстановен платения данък или да получи данъчен кредит за целия размер или за част от данъка, удържан при източника в България, ако има действаща спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, сключена между България и държавата, на която е местно това лице.

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже основанията за прилагане на спогодбата по реда и условията на Раздел III, Глава шестнадесета от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Съгласно разпоредбите на ДОПК *чуждестранното лице* трябва да удостовери, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО: (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; (2) че е притежател на дохода от източник в Република България; (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Освен това, на българските данъчни органи следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например копие от решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти и копие от удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа.. Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко *чуждестранно лице*-получател на доходи веднага след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти.

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане *чуждестранно лице*-акционер или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер на дължимия данък при източника - 7% върху brutния размер на изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, не надхвърля 50,000 лева за една година, *чуждестранното лице*-акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на Дружеството гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

Разпределянето на дивиденди под формата на акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на Дружеството под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

#### **Капиталови печалби**

Не се облагат с данък при източника доходите, реализирани от *местни или чуждестранни лица* от продажбата на акции на официалния и неофициалния регулиран пазар на ценни книжа в България (с изключение на приходите от блоковите и други сделки с ценни книжа, които са сключени извън регулирания пазар и подлежат единствено на регистриране на регулирания пазар), както и доходите от сключените при условията и по реда на търгово предлагане сделки съгласно ЗППЦК.

В случай, че не са изпълнени условията по горния параграф, сделката ще подлежи на данъчно облагане. В този случай доходът от продажбата на акции, реализиран от *местни лица*-акционери, ще подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ, а доходът от продажба на акции, реализиран от *чуждестранни лица* ще е обект на данъчно облагане при източника, т. е. в България, и данъчният режим в този случай е сходен с данъчния режим за дивидентите, с изключение на размера на данъка при източника, който ще е 10%, в случай че приложима СИДДО не предвижда друго.

## **5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕТО. УСЛОВИЯ И СРОК.**

### **5.1. Статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.**

#### **5.1.1. Общ брой на акциите предлагани за записване и продажба**

Предмет на първично публично предлагане са 10 140 000 (десет милиона сто и четиридесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 10 140 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 2,25 (два лева, двадесет и пет стотинки). След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ-София.

#### **5.1.2. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК**

На основание чл. 194, ал. 1, чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващи от ЗППЦК и чл. 27, ал. 1 и 2 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ Съветът на директорите увеличава капитала на Дружеството посредством издаване на права. Съгласно §1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”.

Срещу всяка една стара акция от увеличението „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) акции капитала на Дружеството издава 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) права, като 5 права дават право да се запише 1 акция от увеличението на капитала с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 2.25 лв. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 5/1.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото,

времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а, ал.1 и 2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### **5.1.3. Място и лице за контакт**

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник:

**ИП “Капман” АД,**  
гр. София, 1301  
ул. “Три уши” № 8, ет.6  
тел. +359 2 8 106 045 Магдалена Иванова

или

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**  
гр. София, 1407  
бул. „Черни връх” № 51Б  
тел. +359 2 8 199 121 Снежана Йотинска

## **5.2. Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите**

### **5.2.1. Начална дата за продажба (търговия) на правата**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в „Държавен вестник”).

### **5.2.2. Краен срок за продажба на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София” АД („БФБ–София” АД) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

### **5.2.3. Място, условия и ред за прехвърляне на правата**

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на „БФБ–София” АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способности се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способности до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар” АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за

прехвърляне на правата, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „Капман“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на „Централен депозитар“ АД при условията и по реда на неговия правилник.

#### 5.2.4. Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в „Държавен вестник“ и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в „Държавен вестник“).

#### 5.2.5. Краен срок за записване на акции

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

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

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване.

#### 5.2.6. Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 04.01.2008
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник – в. Дневник	на или около 04.01.2008
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 14.01.2008
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 29.01.2008
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 31.01.2008
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	на или около 07.02.2008
Крайна дата за записване на акции	на или около 22.02.2008
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 29.02.2008
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 07.03.2008
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 17.03.2008 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

### 5.2.7. Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

### 5.2.8. Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за увеличението на капитала. Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко **5 070 000 (пет милиона и седемдесет хиляди) броя акции** с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,25 лева всяка една, в който случай капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Увеличението на капитала се извършва до размера на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

### 5.2.9. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделени на 5 (пет).

### 5.2.10. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите

Под записване на акции по смисъла на §1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Лицата, получили права по лични сметки, заявяват прехвърлянето на правата по свои подсметки при упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД или при друг инвестиционен посредник. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/или при явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник „Капман“ АД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 1.11.2007 г. и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:



1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. Емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

В) Чуждестранно физическо/ юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

Към писмената заявка се прилагат: (а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация на заявителите - юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка; (б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица - копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверяващ документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по – горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник ИП „Капман” АД, гр. София всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 16:30 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилата заявка ИП „Капман” АД, гр. София. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16:30ч. на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

Инвестиционните посредници регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 1.11.2007 г.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на

емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **5.2.11. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*, открита при банката-депозитар – „Обединена Българска Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката. „Обединена Българска Банка” АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Капман” АД, гр. София до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

#### **5.2.12. Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко **5 070 000 (пет милиона и седемдесет хиляди) броя акции**, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар” АД, КФН и на „БФБ – София” АД.

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

#### **5.2.13. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.**

*„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане,

съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Обединена Българска Банка” АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2/17.09.2003 г.).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

В случай, че съдът откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

#### **5.2.14. Процедурата за упражняването на правото на закупуване преди други, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката.**

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар” АД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП „Капман” АД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

#### **5.2.15. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника (в-к „Дневник” и/или в-к „Пари”) и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, „БФБ-София” АД и „Централен депозитар” АД, и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

#### **5.2.16. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК и чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ.

### **5.3. План за пласиране и разпределение на акциите.**

#### **5.3.1 Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите**

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всеки пет права може да се запише една акция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ по емисионна стойност от 2,25 лева.

**5.3.2. Посочване дали главните акционери или членове на управителните, надзорните или административни органи на емитента са възнамерявали да се включат в подиската на предлагането, или не, или дали някое лице възнамерява да се включи в подиската за повече от 5% от предлагането.**

Доколкото е известно на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Доколкото емитентът „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не разполага и с информация относно подобни намерения на акционерите със значително участие „ФеърПлей Интернешънъл” АД (65,8% от капитала и от акциите с право на глас), Марио Захариев (9,4% от капитала и от акциите с право на глас) и Анна Захариева (5,38% от капитала и от акциите с право на глас).

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

#### **5.3.3. Оповестяване на предварителното разпределение.**

При предлагането на акции от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма да има предварително разпределение на части от емисията.

#### **5.3.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението.**

Въз основа на получените заявки за записване инвестиционният посредник ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на инвестиционните посредници, чрез които са подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

Инвестиционните посредници ще уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение чрез изпращане на съобщения при споразумение със съответните инвеститори или според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора. Съобщенията се изпращат на посочените в поръчката адреси, както и на други известни на инвестиционните посредници адреси на инвеститорите от списъка на разпределението, най-късно до края на първия работен ден, следващ деня на подаване на заявки. Тази информация ще бъде на разположение на следните места от датата на обявяването ѝ:

**ИП “Капман” АД,**  
гр. София, 1301  
ул. “Три уши” № 8, ет.6  
тел. +359 2 8 106 045 Магдалена Иванова

или

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

гр. София, 1407

бул. „Черни връх” № 51Б

тел. +359 2 8 199 121 Снежана Йотинска

Подробни резултати от записването на акции няма да бъдат публично оповестявани. Списъкът на Разпределението няма да бъде публично оповестяван, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен по начина на лицата и институциите посочени в нормативен акт.

### **5.3.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката**

При предлагането на емисия акции на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма договорености за записване, превишаващо подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката.

### **5.3.6. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

**Банката**, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Обединена Българска Банка” АД със седалище и адрес на управление:

гр.София,

община Възраждане,

ул. “Света София” № 5

**Депозитарна институция** относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление:

гр.София,

ул. „Три уши” № 10, ет.4

### **5.3.7. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала**

ИП „Капман” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 8, ет. 6 се е задължил да извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в „Централен депозитар” АД.

### **Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.**

ИП „Капман” АД **не е поемател на емисията** акции. Задълженията му се свеждат до „полагане на най-големи усилия” за пласиране на акциите.

## **6. Ценообразуване.**

### **6.1 Цена, на която ще се предлагат акциите и размер на разходите и данъците, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции.**

Цената на предлагане (емисионната стойност) на всяка една нова акция на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е 2,25 лева.

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

Емисионната стойност в размер на 2,25 лв., е определена като са взети предвид следните фактори:

- Оценка на нетната стойност на активите на дружеството към 30.09.2007г., определена на база пазарните оценки на недвижимите имоти на Дружеството, както въведени в експлоатация, така и инвестиционните проекти в процес на изграждане и придобиване;
- Пазарната цена на акциите на Дружеството към 30.09.2007г. по данни на „Българска Фондова Борса – София“ АД, възлизаща на 2.24 лв..

Съгласно изготвените към ноември 2007г. пазарни оценки на имотите и инвестиционните проекти за изграждане на недвижими имоти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от „Явлена Импакт“ ООД нетната стойност на една акция на дружеството се изчислява на 2.94 лв.. В приложената по-долу таблица са представени активите на Дружеството по балансова и пазарна стойност:

Активи на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ	Балансова стойност към 30.09.2007 в лв.	Пазарна стойност по оценка на „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД (в лв. без ДДС)
<b>Текущи инвестиции във ваканционни апартаменти</b>		
- Санта Марина Етап 1 – Созопол	4 715 197	14 107 110
- Санта Марина Етап 2 – Созопол	15 891 001	28 456 195
- Св. Иван Рилски – Банско	5 340 636	12 967 631
<b>Текущи Инвестиции в хотели</b>		0
- Св. Иван Рилски – Банско	13 718 197	16 118 163
- Черноморец - земя и сграда	3 203 367	3 223 583
<b>Инвестиции в търговски площи</b>		
- Санта Марина Етап 1 – Созопол	4 575 092	4 273 917
- Санта Марина Етап 2 – Созопол	1 717 273	1 596 083
<b>Нови проекти</b>		
Жилищна сграда с. Черноморец	212 262	2 309 952
Рила Лей Ризорт с. Паничище	2 684 227	10 333 138
Жилищен Комплекс гр. Сандански	1 198 300	7 054 116
Санта Марина Етап 3	16 293 374	56 166 957
Жилищен комплекс - Созопол	2 027 150	4 753 573
<b>Други активи по отчета към 30.09.07г.</b>		
Предоставени аванси	8 467 000	8 467 000
Парични средства	774 000,	774 000
Данъци за възстановяване	392 000	392 000
Разходи за бъдещи периоди	629 000	629 000
<b>Други активи</b>	458 311	458 311
<b>Общо</b>	<b>82 691 101</b>	<b>172 080 727</b>
<b>Пасиви към 30.09.2007 г. в лв.</b>	<b>23 056 000</b>	<b>23 056 000</b>

НСА в лв.		149 024 728
НСА на акция в лв.		2,94

**6.2. Съществена разлика между цената на ценните книжа при публичното предлагане и цената, която членовете на управителните и на контролните органи са заплатили през последните 5 години или които те имат право да придобият**

Членовете на Управителните или Контролните органи, висшият ръководен състав и свързани с тях лица нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена различни от тези, които се прилагат за останалите инвеститори.

## **7. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ.**

**7.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия**

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на неофициалния пазар на „БФБ – София” АД.

**7.2. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД

**7.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава”.**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

**7.4. Стабилизация.**

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е сключило и няма намерения да встъпва в договорни отношения за превишаване размера на предлагането, а също така няма и предложения за предприемане на действия за ценово стабилизиране.

## **8. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.**

Няма лица (физически и/или юридически) от съществуващите към момента акционери, които ще продадат свои съществуващи акции чрез подписката за първично предлагане на новите акции, обект на настоящия документ.

## 9. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „Капман“ АД, гр. София получава от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ възнаграждение в процентно изражение от стойността на привлечените средства от увеличението на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в следствие на положените успешни собствени усилия от страна на „Капман“ АД в размер на 1 % (един процент) от пласираната емисия акции от увеличението на капитала.

Стойността на възнаграждението на инвестиционния посредник на една акция е около 0.0197 лева.

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, , такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

<b>Разходи за външни услуги</b>	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник (прогнозна стойност)	200 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник (прогнозна стойност)	100 лв.
<b>Разходи за такси и комисионни</b>	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	5000 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	56 лв.
Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД	4 914 лв.
Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД	4 914 лв.
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД	50 лв.
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>215 914 лв.</b>

**Тези разходи са 0.021 лв. на акция.**

## 10. РАЗВОДНЯВАНЕ

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото,



възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не предвижда:

- ✓ емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- ✓ бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- ✓ издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

Размерът на собствения капитал към 30.09.2007 г. е 59 635 хил.лв., а размерът на записания капитал е 50 700 хил.лв. Всяка акция има номинална стойност 1 лв., което дава балансова стойност на една акция от 1,18 лв. Минималната емисионна стойност от ценовия диапазон при предлагането, предмет на този документ е 2,25 лв. на акция. При успешно провеждане на това предлагане няма да има разводняване на собствеността на настоящите акционери, тъй като цената на предлагане ще даде пазарната стойност на емитента и цената на всяка една от съществуващите акции и на новите акции ще бъде еднаква при вторичната търговия.

## **11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.**

### **11.1. Информация за споменати консултанти.**

В настоящия Документ предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти за дадена емисия.

### **11.2. Друга одитирана информация.**

В настоящия Документ предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, освен годишните финансови отчети, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

### **11.3. Запис или доклад, изготвен от експерт и включен в Документа за обява на акции**

В настоящия Документ предлаганите ценни книжа не са включени записи или доклади, изготвени от експертни лица.

### **11.4. Информация за трети лица.**

В настоящия Документ предлаганите ценни книжа не е включена информация, която е предоставена от трети лица.

### **11.1 Съдебна регистрация на емитента; описание на предмета на дейност и целите на емитента, както и къде са определени те в учредителните актове и устава**

**„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** е вписано в търговския регистър с Решение № 1 /27.08.2005 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.

Съгласно разпоредбата на чл. 4 от Устава на **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, предметът на дейност на Дружеството е: Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти и с предмет на дейност: 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.

Съгласно разпоредбата на чл. 9. ал. 1 и 2 от Устава на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ 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.

## **11.2 Описание на законодателството на Република България, което може да засегне вноса или износа на капитал, както и изплащането на дивиденди, лихви или други плащания на чужди граждани, които притежават ценни книжа на емитента**

Валутният закон от 1999 г. (последно изменен през юли 2006 г.) установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута.

Дружеството-Емитент е местно лице по смисъла на §1, т.2 , б.”б” от Допълнителната разпоредба на Валутния закон, а инвеститорите, закупили акции от настоящата емисия могат да бъдат както местни и чуждестранни лица. По смисъла на §1, т.2 и т.3 от Валутния закон “местно лице” е: (i) физическо лице с постоянно пребиваване в страната (“постоянно пребиваване” е пребиваване в Република България с право на неопределен срок); (ii) юридическо лице със седалище в страната; (iii) юридическо лице със седалище извън страната - за дейността в страната чрез регистриран клон; (iv) българските дипломатически, консулски, търговски и други представителства, членовете на тези представителства, техният персонал и обслужващите ги български граждани, които пребивават в чужбина по поръчение на българската държава, дългосрочно командированите в чужбина военнослужещи на кадрова военна служба и граждански лица от Министерството на отбраната в мисии, щабове и органи на международни организации, както и членовете на техните семейства; (v) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел обучение, независимо от срока на пребиваване; (vi) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване, а “чуждестранно лице” е всяко физическо или юридическо лице, което не отговаря на условията по предходните т.(i)–(vi), както и чуждестранните дипломатически, консулски, търговски и други представителства, международните организации, членовете на тези представителства и организации, техният персонал и обслужващите ги чуждестранни граждани и членовете на техните семейства, както и пребиваващите в Република България с цел обучение или медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване.

Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени и с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25,000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава

декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 25,000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

### **11.3. Място и начин за запознаване на инвеститорите с Документа за регистрация на акции (като съставна част от проспекта за публично предлагане на ценните книжа) и с другите документи, към които Документа за регистрация на акции препраща**

Регистрационния документ, документът за предлаганите ценни книжа, резюмето и останалите документи, към които последните препращат, ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – „БФБ–София” АД:

Офиса на емитента  
“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ  
гр. София, район „Лозенец”  
бул. “Черни връх” № 51Б  
телефон: +359 (2) 8199 103  
тел./факс: 962 13 22

Офиса на инвестиционния посредник  
ИП “Капман” АД,  
гр. София, 1301  
ул. “Три уши” № 8, ет.6

„Българска Фондова Борса–София” АД:  
гр. София, пл. „Македония” №1  
Телефон: (+359 2) 986 58 63  
Факс: (+359 2) 987 55 66  
E-mail: bse@bse-sofia.bg

### **АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Регистрационният документ отразява актуалната информация за дружеството.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**ДОЛУПОДПИСАНИТЕ:**

- 1. МАНИО МОРАВЕНОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**
- 2. ИВАЙЛО ПАНОВ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**
- 3. ЗДРАВКО ИВАНОВ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**
- 4. НИКОЛАЙ ЯЛЪМОВ - ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ИП „КАПМАН“ АД И УПРАВИТЕЛ НА „КАПМАН ИН“ ЕООД**
- 5. СИБИЛА ГРОЗДАНОВА – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА ИП „КАПМАН“ АД**
- 6. КАМЕН КАМЕНОВ – УПРАВИТЕЛ НА „КАМЕН КАМЕНОВ“ ЕООД**
- 7. БОЙКО КОСТОВ – ОДИТОР НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

**ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА.**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_

СОФИЯ  
17.12.07 г.

**ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:**

- 1. СНЕЖАНА ЙОТИНСКА – ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 2. КОНСТАНТИН ДИМИТРОВ – ЮРИСКОНСУЛТ НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 3. СВЕТОСЛАВ СОЛТАРИЕВ – ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**
- 4. МАГДАЛЕНА ИВАНОВА – ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР НА ИП „КАПМАН”**

**ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ЛИЦА, С ПОДПИСИТЕ СИ:**

**ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА.**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

СОФИЯ  
17.12.07 г.

**ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ И ИП „КАПМАН” АД С ПОДПИСА СИ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.**

---

**МАНЮ МОРАВЕНОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

---

**НИКОЛАЙ ЯЛЪМОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ  
НА ИП „КАПМАН” АД**

---

**СИБИЛА ГРОЗДАНОВА  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
НА ИП „КАПМАН” АД**

СОФИЯ  
17.12.07 г.