



## ПРОСПЕКТ

### ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДО 98 090 800 ВАРАНТИ

#### „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

<b>Вид на предлаганите ценни книжа:</b>	БЕЗНАЛИЧНИ, СВОБОДНОПРЕХВЪРЛЯЕМИ ВАРАНТИ
<b>Брой на предлаганите ценни книжа:</b>	98 090 800
<b>Емисионна цена за 1 вариант:</b>	0,001 ЛВ.

Проспектът за първично публично предлагане на варианти от „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект, преди да вземат решение да инвестират.

**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Ъ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 555-Е/30.06.2022 г.**

**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ, СЪГЛАСУВАНОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.**

Членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане на варианти на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

7 ЮНИ 2022 г.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

---

**Емитент**

**„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ**



---

Адрес	1407 София, бул. „Черни връх“ № 51 Б
Телефон	+ 359 2 8 199 103
Ел. поща	<a href="mailto:office@fpp.bg">office@fpp.bg</a>
Web	<a href="http://www.fpp.bg">www.fpp.bg</a>
Лице за контакт	Александър Цветков Директор за връзка с инвеститорите 09.00 – 17.30 ч.

---

**Инвестиционен посредник**

**„Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД**



---

Адрес	1407 София, бул. „Черни връх“ № 51 Б
Телефон	+ 359 2 8 199 142
Ел. поща	<a href="mailto:office@focalpoint.bg">office@focalpoint.bg</a>
Web	<a href="http://www.focalpoint.bg">www.focalpoint.bg</a>
Лице за контакт	Анна Захариева Изпълнителен директор 09.00 – 17.30 ч.

---

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството ([www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)) и на страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД ([www.focalpoint.bg](http://www.focalpoint.bg)).

Дружеството и упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. За повече информация виж Раздел III Рискови фактори от настоящия Проспект.

---

**I. СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>II. РЕЗЮМЕ</b>	<b>7</b>
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	7
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	10
РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ	11
<b>III. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b>	<b>13</b>
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА	13
РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА	16
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	17
СИСТЕМНИ РИСКОВЕ	20
<b>IV. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН</b>	<b>23</b>
<b>V. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b>	<b>24</b>
<b>VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b>	<b>24</b>
<b>VII. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>25</b>
ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	25
ОСНОВНИ ПАЗАРИ	25
ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА	35
СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ	36
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ	36
ПРЕДПОСТАВКИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	37
ИНВЕСТИЦИИ	38
<b>VIII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b>	<b>39</b>
<b>IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</b>	<b>39</b>
ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	40
ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ	42
РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	45
НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ	46
<b>X. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ</b>	<b>46</b>
<b>XI. НОРМАТИВНА СРЕДА</b>	<b>49</b>
<b>XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b>	<b>50</b>
<b>XIII. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА</b>	<b>51</b>
<b>XIV. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ</b>	<b>51</b>
УПРАВЛЕНСКИ ОПИТ И ЗНАНИЯ	52
ДАННИ ЗА ВСЯКО ОСЪЖДАНЕ, САНКЦИИ, НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ, ПРЕДШЕСТВАЩИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА	53

---

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	53
<b>XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ</b>	<b>53</b>
<b>XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ</b>	<b>54</b>
МАНДАТ	54
ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА	54
ОДИТЕН КОМИТЕТ	54
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	54
<b>XVII. СЛУЖИТЕЛИ</b>	<b>55</b>
<b>XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b>	<b>55</b>
<b>XIX. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>57</b>
<b>XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>58</b>
АКТИВИ, СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	58
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	59
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	60
МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	61
ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ	61
ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	62
ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА	62
ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	62
ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА	62
СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	62
ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ	63
<b>XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>63</b>
АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	63
УСТАВ	63
<b>XXII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12 ОТ ЗДСИЦДС</b>	<b>64</b>
ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА	64
ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	64
ДАННИ ЗА ДРУГИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, АКО ТАКИВА СА ПРЕДВИДЕНИ	65
МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ПРЕДВИДЕНОТО ВЪНШНО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО РАЗМЕРА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	65
БАНКА ДЕПОЗИТАР	65
ДАННИ ЗА НЕОБХОДИМАТА ОРГАНИЗАЦИЯ И РЕСУРСИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ, КОИТО НЯМА ДА СЕ ВЪЗЛАГАТ НА ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27 ОТ ЗДСИЦДС	66
МАКСИМАЛНИЯТ РАЗМЕР НА ГОДИШНИТЕ РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	66
ДАННИ ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	67
МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА АКТИВИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ИНВЕСТИРАНИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС	67

---

---

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	67
<b>XXIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОТ НАРЕДБА № 2</b>	<b>67</b>
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ, ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ	67
ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА	67
ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	67
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	68
ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	69
ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	71
ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ	81
ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС	82
ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	84
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	85
ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНИТЕ ДРУЖЕСТВА, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ УЧАСТВА	85
<b>XXIV. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ</b>	<b>85</b>
<b>XXV. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ</b>	<b>85</b>
<b>XXVI. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>86</b>
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ	86
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КАПИТАЛИЗАЦИЯТА	86
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТТА	96
ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА	96
ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	96
<b>XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ</b>	<b>98</b>
ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	98
ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ	99
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	100
СРИВОВЕ НА ПАЗАРА ИЛИ СРИВОВЕ НА СЕТЪЛМЕНТА, КОИТО ЗАСЯГАТ БАЗИСНИЯ ИНСТРУМЕНТ	100
БЪДЕЩИ СЪБИТИЯ, КОИТО БИХА СЕ ОТРАЗИЛИ НЕГАТИВНО ВЪРХУ ЦЕНАТА НА БАЗОВИЯ АКТИВ НА ВАРАНТИТЕ	100
ПРАВИЛА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КОРЕКЦИИ	101
ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	102
ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	102
ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	102
ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ВАРАНТИТЕ ПРАВА	103
РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА	110
ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ	110
ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ВАРАНТИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	110
ПРИЛОЖИМО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ОТНОСНО ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	111
ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТПРАВЕНИ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	112

---

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	112
<b>XXVIII. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА</b>	<b>118</b>
УСЛОВИЯ, ПРОГНОЗЕН ГРАФИК И НЕОБХОДИМИ ДЕЙСТВИЯ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯ	118
РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА	118
СРОК НА ЕМИСИЯТА	118
РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС	118
СЕТЪЛМЕНТ	118
ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ	119
ПРОЦЕДУРА ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ	120
ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО/ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО	121
НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДВНЕСЕНИТЕ СУМИ	122
МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СУМА, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА	122
ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ	122
ПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА	122
ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	123
ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ПРАВАТА, ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА	123
ПЛАН ЗА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	124
ЦЕНА	124
ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА	125
ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	127
<b>XXIX. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО</b>	<b>127</b>
ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ. ПАЗАР, НА КОЙТО ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА	127
ТЪРГОВИЯ НА СЪЩИЯ КЛАС ИНСТРУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА	127
АНГАЖИМЕНТ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЛИКВИДНОСТ	128
СТАБИЛИЗАЦИЯ	128
ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО ПО РАЗМЕР ПОДПИСКАТА, И ОПЦИЯ “GREEN SHOE”	128
<b>XXX. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА</b>	<b>128</b>
<b>XXXI. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА</b>	<b>128</b>
<b>XXXII. РАЗВОДНЯВАНЕ</b>	<b>129</b>
<b>XXXIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>130</b>
КОНСУЛТАНТИ	130
ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	130
ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА	130
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ПРОСПЕКТА	132
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА	133
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА	134
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР	135
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА	136
<b>ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ</b>	<b>137</b>

## II. РЕЗЮМЕ

## РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

## НАИМЕНОВАНИЕ И ISIN НА ЦЕННАТА КНИГА

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ деривативни финансови инструменти – варианти. Варантите са с ISIN код: BG9200002228, CFI код: RWSTBE и FISN код: FEARPLEJ/P WT FEARPLEJ 1 20270516

## ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ И ДАННИТЕ ЗА КОНТАКТ С ЕМИТЕНТА

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 131457471. LEI код на дружеството е 8945007YP0RQOLYBU974. Данни за контакт:

Седалище и адрес на управление	гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б
Адрес за кореспонденция	гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б
Телефон	+359 2 8 199 103
Електронна поща	office@fpp.bg
Интернет страница	www.fpp.bg
Връзка с инвеститори	alexander_tz@irsbg.info

## ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ И ДАННИ ЗА КОНТАКТ С УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Инвестиционен посредник, който ще обслужи записването на варантите и заплащането на тяхната цена е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048.

Седалище и адрес на управление	гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б
Адрес за кореспонденция	гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б
Телефон	+359 2 8 199 142
Електронна поща	office@focalpoint.bg
Интернет страница	www.focalpoint.bg

## ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ И ДАННИ ЗА КОНТАКТ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ПОТВЪРДИЛ ПРОСПЕКТА

Комисия за финансов надзор, адрес: гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел. + 359 2 9404 999, [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg)

## ДАТА НА ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ПРОСПЕКТА

Проспектът е потвърден от КФН на 30.06.2022 г. с Решение 555-Е/30.06.2022 г. на КФН.

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Настоящото резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира във варианти следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите във варианти следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират във варианти.

## РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

## КОЙ Е ЕМИТЕНТЪТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА?

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ, ЗДСИЦДС и ЗППЦК, който поставя специфични изисквания по отношение на публичните дружества. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията с фирмено наименование „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471 и LEI код 8945007YP0RQOLYBU974. Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Черни връх“ 51 Б.

**ОСНОВНА ДЕЙНОСТ**

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ извършва дейността си в следните направления:

- придобиване и управление на административни сгради
- развитие на проекти в сегмента на ваканционни и жилищни имоти
- придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти

**ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ И ОТНОШЕНИЯ НА КОНТРОЛ**

Към датата на проспекта лица, чието право на глас в ОСА на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ *пряко* достига 5% от капитала, са както следва:

- **„ФП Инвест“ АД** притежава пряко 12 465 644 броя акции, представляващи 25,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 25,42% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Марио Захариев Захариев** притежава пряко 14 306 908 броя акции, представляващи 29,17% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 29,17% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Анна Петрова Захариева** притежава пряко 7 562 125 броя акции, представляващи 15,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 15,42% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Милена Марио Захариева** притежава пряко 3 434 938 броя акции, представляващи 7% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 7% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Катерина Марио Захариева** притежава пряко 3 433 178 броя акции, представляващи 7% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 7% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Марина Марио Захариева** притежава пряко 3 433 178 броя акции, представляващи 7% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 7% от правата на глас в ОСА на дружеството.

Към датата на проспекта няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко участие в капитала на Емитента, достигащо 5% от капитала. Няма физически или юридически лица, които да упражняват пряк контрол върху дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект следните лица притежават непряко участие в Емитента, съгласно разпоредбата на чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК:

- **„Феърплей Интернешънъл“ АД** притежава непряко 25,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, доколкото притежава пряко 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД. („ФП Инвест“ АД притежава пряко 25,42% от капитала на Емитента).
- **Марио Захариев Захариев** притежава непряко 25,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, доколкото притежава пряко 76,31% от капитала на „Феърплей Интернешънъл“ АД („Феърплей Интернешънъл“ АД упражнява пряк контрол върху „ФП Инвест“ АД – дружество, притежаващо пряко 25,42% от капитала на Емитента).

Към датата на Проспекта Дружеството се контролира от Марио Захариев Захариев, доколкото последният притежава общо (пряко и непряко) 54,59 % от капитала на Емитента. На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ УПРАВЛЯВАЩИ ДИРЕКТОРИ НА ЕМИТЕНТА**

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със СД от трима членове, както следва:

- **Кристина Петрова** – председател на СД и изпълнителен директор
- **Иванка Ангелова** – член на СД
- **Виолета Тахрилова – Кабзималска** – член на СД

Изпълнителният директор на Дружеството – Кристина Петрова изпълнява функцията на независим член на СД по 116а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА**

Одитор на дружеството за периода 2019 – 2021 г. е Теодора Цветанова, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер № 0771, чрез предприятието на регистрирания одитор – „Инвестекс одит“ ЕООД, ЕИК 203039206 и адрес гр. София, ул. „Горски пътник“ № 42, ап. 15.

**КАКВА Е ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА?**

в хиляди лева	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2022*	31.03.2021*
<b>АКТИВИ</b>					
Нетекущи активи					



Имоти, машини и съоръжения	5 906	4 163	1 982	5 952	5 477
Инвестиционни имоти	51 390	26 652	25 632	63 062	26 652
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b><u>57 296</u></b>	<b><u>30 815</u></b>	<b><u>27 614</u></b>	<b><u>69 014</u></b>	<b><u>32 129</u></b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	23 709	31 431	32 137	23 242	29 763
Текущи търговски и други вземания	3 068	304	1 245	369	381
Данъци за възстановяване	516	165	89	-	180
Парични средства и парични еквиваленти	4 989	592	245	5 234	261
<b>Общо текущи активи</b>	<b><u>32 282</u></b>	<b><u>32 492</u></b>	<b><u>33 716</u></b>	<b><u>28 845</u></b>	<b><u>30 585</u></b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b><u>89 578</u></b>	<b><u>63 307</u></b>	<b><u>61 330</u></b>	<b><u>97 859</u></b>	<b><u>62 714</u></b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ</b>					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
Основен капитал	49 045	33 145	33 145	49 045	33 145
Премии от емисии	232	232	232	232	232
Резерви	17 299	17 299	17 299	17 299	17 299
Финансов резултат	1 817	2 270	2 426	2 579	1 958
- Натрупани печалби	2 270	2 068	1 979	1 817	2 270
- Печалба (загуба) за годината	(453)	202	447	762	(312)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b><u>68 393</u></b>	<b><u>52 946</u></b>	<b><u>53 102</u></b>	<b><u>69 155</u></b>	<b><u>52 634</u></b>
<b>ПАСИВИ</b>					
<b>Нетекущи пасиви</b>					
Нетекущи финансови пасиви	17 951	5 635	-	24 908	5 470
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b><u>17 951</u></b>	<b><u>5 635</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>24 908</u></b>	<b><u>5 470</u></b>
<b>Текущи пасиви</b>					
Текущи финансови пасиви	1 076	321	5 367	1 481	345
Текущи търговски и други задължения	691	1 026	640	748	1 130
Пасиви по договори с клиенти	1 454	3 369	2 209	1 434	3 121
Данъчни задължения	2	2	1	121	1
Задължения, свързани с персонала	11	8	11	12	13
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b><u>3 234</u></b>	<b><u>4 726</u></b>	<b><u>8 228</u></b>	<b><u>3 796</u></b>	<b><u>4 610</u></b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b><u>21 185</u></b>	<b><u>10 361</u></b>	<b><u>8 228</u></b>	<b><u>28 704</u></b>	<b><u>10 080</u></b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b><u>89 578</u></b>	<b><u>63 307</u></b>	<b><u>61 330</u></b>	<b><u>97 859</u></b>	<b><u>62 714</u></b>

в хил.лв.)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2022	31.03.2021
<b>Приходи от продажби</b>	<b>9 572</b>	<b>3 338</b>	<b>7 328</b>	<b>2 075</b>	<b>1 673</b>
Разходи за оперативната дейност	(9 905)	(4 006)	(6 521)	(1 166)	(1 947)
Оперативна печалба/загуба	(333)	(668)	807	909	(274)
Нетна печалба след данъци	(453)	202	447	762	(312)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10 574	3 391	(591)	3 676	1 538
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(23 657)	(3 131)	(28)	(10 647)	(1 690)
Нетен паричен поток от финансова дейност	17 480	87	(651)	7 216	(179)
Доход на акция в лева	(0,009)	0,006	0,013	0,016	(0,009)
Брой акции	49 045 400	33 145 400	33 145 400	49 045 400	33 145 400

Върху предоставената одитирана историческа финансова информация за 2021 г., 2020 г. и 2019 г. не е издаван отказ от мнение и одиторските доклади не съдържат квалификации.

\* Финансовата информация към 31.03.2022 г. и 31.03.2021 г. не е одитирана.

**КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА?**

Инвестирането във варианти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

#### ИНФОРМАЦИЯ ЗА КЛЮЧОВИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ И СВОЙСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИЯ ОТРАСЪЛ

• Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦ	• Риск, свързан с намаляване размера на наемите
• Рискове, свързани с несигурността по отношение на осигуряване на необходимо финансиране	• Валутен риск
• Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните	• Ликвиден риск
• Регулаторен риск	• Кредитен риск
• Риск от промяна в акционерната структура	• Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти
• Риск, свързан с управлението на Емитента	• Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии
• Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди	• Риск от силна конкуренция
• Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия	• Лихвен риск
• Риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри	• Операционен риск
• Риск от неуспешното осъществяване на публичното предлагане на вариантите от настоящата емисия	• Риск от загуби, непокрити от застраховки

#### РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

##### КОИ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА?

##### ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА ЦЕННИ КНИЖА

Варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок. Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книжи – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Всички варианти от емисията дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Варантите са с ISIN код BG9200002228, CFI код:RWSTBE, FISN код: FEARPLEJ/P WT FEARPLEJ 1 20270516.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варианти е в български лева. Общият брой на предлаганите варианти е до **98 090 800**. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната **емисионна стойност в размер на 0.001 лв.** Всички варианти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по определена към момента **стойност на упражняване в размер на 1 лв.**

Варантите от емисията дават право за записване на акции от увеличение на капитала на Емитента, което може да се упражни **в срок до 5 години**. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

##### ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА

Всеки вариант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.
- Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

В случай, че притежателят на варианта упражни правото си да го превърне в акция той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ. Ако титулярът на варианта е бил акционер във „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ преди упражняване на варианта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява. Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава вариантът, носи на притежателя си **имуществени и неимуществени права**.

##### Имуществени права на акционера:

- Право на дивидент
- Право на ликвидационен дял

**Неимуществени права на акционера:**

• **Управителни права** – а. Право на глас; б. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи.

• **Контролни права**

• **Защитни права** – а. Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ); б. Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ); в. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 от ТЗ.

**Допълнителни права на акционера** – а. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала, съразмерна на притежаваните акции преди увеличението; б. Право на предпочитително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

**РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА НЕПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ**

Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите. Уставът на Емитента, решението на СД на Емитента за издаването на вариантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат аранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

В случай на неплатежоспособност притежателите на варианти нямат право на вземане по реда по чл. 722 от ТЗ. Редът на вземанията по обикновените акции (след упражняване на правата по вариантите) в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност, е съгласно чл. 722 от ТЗ. Обикновените акции са с най-нисък приоритет при евентуална неплатежоспособност на Емитента и техните претенции се удовлетворяват след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори и привилегирани акционери (ако има такива).

**ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНОТО ПРЕХВЪРЛЯНЕ**

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

**ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ**

ОСА на Емитента не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва политика за разпределяне на печалбата на Дружеството в миналото. През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, Емитентът е разпределял дивиденди в полза на акционерите.

**КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА?**

В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия варианти бъде регистрирана в ЦД и бъде вписана в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варианти до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ.

**КАКВИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА?**

Инвестирането във варианти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

• Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента	• Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на вариантите
• Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа	• Мултиплициране на загубите
• Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вариантите	• Времени риск по време на периода за упражняване на варианта до придобиване на базовия актив
• Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента	• Бъдещи събития, които биха се отразили върху цената на базовия актив и на вариантите
• Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа	• Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

**РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ**

**ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПО КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА ИНВЕСТИРАМ В ТЕЗИ ЦЕННИ КНИЖА?**

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, Емитентът ще публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата си и на страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД. Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на **7 календарни дни** от началната дата на публичното предлагане. Крайният срок за прехвърляне на правата е **5 работни дни** след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа. На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата. Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата. Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

**Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти**

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ до 15 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

## **СУМА И ПРОЦЕНТ НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА, ПРОИЗТИЧАЩО ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО**

При упражнене на вариантите от настоящата емисия ще има непосредствено **разводняване на капитала** на Емитента, тъй като новоемитираните обикновени акции са с емисионна цена (1 лв.), която е по-ниска от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване.

При пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при цена на упражняване от 1 лв. за 1 нова акция, при минимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с **14,89%**, а при максимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с **19,36%**.

В случай, че настоящите акционери не участват в подписката за настоящото предлагане, а вариантите бъдат записани от други лица, които ги упражняват в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери с 50,48% при минимален размер на записване и с 66,67% при максимален размер на записване.

## **РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА**

Общите приблизителни разходи по Емисията се очаква бъдат 11 342 лв. Тези разходи включват:

- 5 000 лв. такса на КФН за потвърждаване на проспекта
- 2 742 лв. такси към ЦД
- 1 100 лв. за допускане до търговия на БФБ
- 2 500 лв. за упълномощения ИП

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на емисията.

Отговорните за изготвянето на проспекта лица не са получили възнаграждение за тази дейност.

## **ЗАЩО Е СЪСТАВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?**

Настоящата емисия се предлага публично за записване въз основа на решение на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ от 07.06.2022 г., съгласно чл. 54 от Устава на Емитента. Предназначението на предстоящата емисия варианти е набиране на средства за реализиране на инвестиционни намерения, за подобряване на капиталовата структура на дружеството, както и за набиране на допълнителни оборотни средства.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при минимално записване от **50 000 000 варианти** след приспадане на разходи по емисията, в размер на 11 342 лв., се очаква да бъдат 38 658 лв. Постъпленията от предстоящата емисия варианти при максимално записване от **98 090 800 варианти** след приспадане на разходи по емисията, в размер на 11 342 лв., се очаква да бъдат 86 748,80 лв. Тези средства ще бъдат използвани за подобряване капиталовата структура на дружеството и за допълнителни оборотни средства.

Постъпленията от упражняването на емисията варианти (в случай, че емисията е успешна) ще бъдат използвани за инвестиции в нови административни сгради, строеж на административни и жилищни сгради, придобиване на недвижими имоти и др. доходоносни активи.

Предлагането на настоящата емисия варианти не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно да е налице участие или интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането. Варантите се предлагат от името и за сметка на Емитента. Не са налице блокиращи споразумения.

---

### III. РИСКОВИ ФАКТОРИ

---

Инвестирането във варианти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

#### РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

##### **Операционен риск**

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Макар, че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност. При Емитента този риск е сведен до минимум чрез избора на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

##### **Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия**

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни

проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Емитентът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

#### **Валутен риск**

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

Предвид наличието на фиксиран курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякакъв валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис, търговски и индустриални площи) са деноминирани в евро. Допустими са плащания на договорените наеми в еквивалентно левово изражение.

#### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Мениджмънтът на дружеството управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

#### **Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (трети лица)**

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на трети лица СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

#### **Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране**

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да

---

бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

#### **Риск от промяна в акционерната структура**

Към датата на настоящият Проспект на ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на промяна в акционерната структура в резултат на която се преминават посочените в ЗППЦК прагове инвестиционната общност и надзора ще бъдат уведомен за това. Същевременно при значителна промяна в акционерната структура ще възникне задължение за новия мажоритарен акционер да отправи търгово предложение към останалите акционери, спазвайки изискванията на ЗППЦК и приложимите наредби на КФН, с което в максимална степен ще бъдат защитени интересите на инвеститорите.

#### **Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90% от печалбата за финансовата годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

#### **Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните**

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

#### **Регулаторен риск**

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценник нижа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

#### **Риск, свързан с управлението на Емитента**

Промяна в състава на СД се осъществява единствено след решение на ОСА, която промяна е възможна да се осъществи след одобрение на кандидата за член на СД от КФН. Надзора стриктно следи за

---

изпълнение на изискванията към кандидатите за членове на СД и при констатирани несъответствия отказва да одобри съответния кандидат, като по този начин в максимална степен се защитават интересите на акционерите в Дружеството.

#### **Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри**

Дейността на Дружеството е специфична и до влизането в сила на ЗДСИЦДС законодателството предвиждаше цялата дейност да се осъществява чрез обслужващите дружества (сега трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС), предвид което ДСИЦ не назначаваха квалифициран персонал извън СД и директора за връзки с инвеститорите. Рискът, свързан със зависимостта от служителите е по-скоро свързан с дейността на лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС и произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск от нелоялно поведение на служители, а именно обучени служители да прекратят работните си взаимоотношения с лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС. В такъв случай, лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС ще се нуждае от време за тяхното заместване.

#### **Риск от неуспешното осъществяване на публичното предлагане на вариантите от настоящата емисия**

За дружеството съществува риск от неуспешно осъществяване на текущата емисия варианти. СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ смята, че евентуално неуспешно осъществяване на публичното предлагане на текущата емисия варианти няма да постави Дружеството пред сериозни затруднения, но ще принуди Дружеството да преосмисли своята инвестиционна програма и да търси алтернативни решения за финансиране на намеренията си.

### **РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА**

#### **Риск от силна конкуренция**

През 2021 г. се наблюдаваше сериозна волатилност на пазара на имоти, основно в сегмента на ваканционните имоти, където при засилване на противоепидемичните мерки поради заплахата от пандемия, водеше до спиране на огледи и съответно покупката на такива имоти. В следствие активността на местните купувачи се увеличи и работещи курорти като в.с. „Санта Марина“ привлякоха клиенти за покупка на ваканционните имоти на дружеството. Липсата на чуждестранните собственици и потенциални купувачи от чужбина доведе до повишаване на конкуренцията между инвеститорите за продажби на вече реализирани проекти, което би могло да доведе до понижаването на цените на имотите във ваканционните комплекси и вероятно до намаляване на наемите във бизнес имотите, обслужващи почиващите в тях.

#### **Риск, свързан с намаляване размера на наемите**

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в конкретния сегмент на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Емитента. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на средносрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни сегменти на пазара.

#### **Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти**

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще



може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или, че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Мениджмънтът на Емитента управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под наем. Друг фактор за редукция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. Най-накрая, Дружеството гради дългосрочни контакти с всичките си клиенти и по този начин, се стреми да минимизира риска от загуби при бърза продажба.

#### **Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии**

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът селектира оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

#### **Риск от загуби, непокрити от застраховки**

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Емитентът ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

### **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ**

#### **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с изключително ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

#### **Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента**

Тъй като варантът е договор между Емитента и държателя на варанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете

на СД на Емитента, съгласно чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК. Варантите не могат да бъдат упражнявани по всяко време до изтичане на падежа. СД на Емитента взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на варантите по желание на притежателите на варанти.

#### **Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на варантите**

Времева стойност на варантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Варантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди варантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- *пазарната цена на варантите*
- *стойността и волатилността/стандартното отклонение на историческите цени/на базовия актив*
- *времето, което остава до падежа на емисията*
- *ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив*
- *всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на варантите*

#### **Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа**

Успехът на една инвестиция във варанти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив намалее, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

#### **Мултиплициране на загубите**

Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варанти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. В случай, че цената на базовия актив се понижи, загубите за инвеститорите във варанти в относително отношение ще бъдат по-големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции.

#### **Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите**

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варанти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варанти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варанти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват варантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с варантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на БФБ изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на варантите и ликвидността им може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на варантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят варантите.

#### **Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа. Вероятността за настъпване на този риск към датата на изготвяне на настоящия документ е минимална предвид заявената политика от страна на правителството относно стимулиране развитието на капиталовия пазар.

**Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив**

Между вземането на решение за упражняване на варанта и възможността инвеститорът да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на вариантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Възможно е този период да бъде значителен, като това да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варанта.

**Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента**

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на ИП, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10% или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗППЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

**Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите**

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденди на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.

■ **Разпределяне на дивиденди** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.

■ **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала.

■ **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.

■ **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

■ **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

### **Валутен риск**

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, 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.

### **СИСТЕМНИ РИСКОВЕ**

Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от СД. Системните рискове са: политически риск, макроикономически риск, кредитен риск на държавата, инфлационен риск, валутен риск, лихвен риск, данъчен риск и нормативен риск.

#### **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в посоките на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск увеличава вероятността за неблагоприятни и резки промени във водената от правителството дългосрочна политика, в чийто резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес средата и инвестиционния климат. Към датата на настоящият проспект риска от политическа нестабилност е значителен предвид заявеното излизане на една от партиите от управляващата коалиция. В случай на парламентарна криза е вероятно да има затруднения при приемане на актуализацията на държавния бюджет за 2022 г., което неминуемо ще се отрази върху цялостната икономическа обстановка в страната. Допълнително при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на заявените от правителството законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

#### **Макроикономически риск**

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

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на Република България. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Към датата на проспекта кредитните агенции дават стабилни оценки на страната ни благодарение на стабилната фискална политика. Актуалните данни от Международните рейтингови агенции са следните:

---

Агенция	Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
		Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива	Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	27.5.2022	A-2	BBB	Стабилна	A-2	BBB	Стабилна
Fitch	21.1.2022	F2	BBB	Положителна	F2	BBB	Положителна
Scope Ratings	18.6.2021	S-2	BBB+	Стабилна	S-2	BBB+	Стабилна
Moody's	9.10.2020	Baa1	Baa1	Стабилна	Baa1	Baa1	Стабилна

Източник: Министерство на финансите, <http://www.minfin.bg/bg/page/69>

### Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Антикризисните мерки предприети от ЕС и САЩ се очаква да доведат до ръст в инфлацията в средносрочен план. По данни на НСИ от 17.05.2022 г. индексът на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.5%, т.е. месечната инфлация е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 7.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 14.4%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 7.0%. Хармонизиращият индекс на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 6.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 12.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 5.9%

### Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва ценови риск, валутен риск и лихвен риск. Посочените рискове са разгледани по-долу.

### Ценови риск

През 2022 г. се засили вероятността от въздействие върху дейността на Дружеството от общ ценови риск предвид различни събития в световен мащаб. Ръста на цените на всички стоки и услуги е значителен през периода на последните шест месеца, като най-значително въздействие върху цялостната икономическа обстановка в страната има ръста на цените на хранителните стоки и ел. енергията. При реализиране на този риск рязко се покачват и цените на строителните материали, което води до покачване на себестойността на реализираните строителни проекти. Комбинация от реализиран ценови риск с реализиран политически риск е една от възможно най-лошите за икономиката на България, като в тази ситуация самостоятелно Дружеството не е възможно да предприеме мерки, които напълно да го предпазят от въздействие на тези рискове. В настоящата несигурна ситуация единствено възможно е замразяване на по-рисковите проекти и съсредоточаване на усилията на ръководството на Дружеството в управление на съществуващите недвижими имоти и постигане на възможно най-изгодни за Дружеството приходи от наем.

### Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна политическа и институционална подкрепа за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Европейския валутен съюз.

### Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от

въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

### **Данъчен риск**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява риска от възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво.

Инвеститорите трябва да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във варанти може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента.

### **Нормативен риск**

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

### **Форсмажорни събития**

Природни бедствия, резки климатични промени и терористични актове могат да окажат значително негативно влияние върху бизнеса на Дружеството. От 01.04.2022 г. на цялата територия на Р. България отпадна извънредната епидемична обстановка, предвид което се отмениха въведените противоепидемични мерки, с изключение на изискването за зелен сертификат на влизащите на наша територия, съответно от 01.05.2022 г. отпадна и това ограничение. Така посочената обстановка предполага нормално развитие в сферата на туризма. Предвид обявените нови огнища от заразени COVID-19 в държави извън ЕС, СД прецени, че е необходимо запазване на всички противоепидемични мерки, свързани с хигиената на имотите, предоставяни от Дружеството под наем да се запазят. Епидемията от COVID-19 в последните две години показва, че превантивните мерки спрямо всякакви заболявания предавани по въздушно – капков път са задължителни в сферата на туризма. В тази връзка ръководството на Дружеството ще продължи да оценява потенциалната възможност от възникване на нова криза със заразяване с COVID-19 и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

### **Риск от безработица**

По данни на НСИ от 19.05.2022 г. коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 72.0%, като в сравнение с първото тримесечие на 2021 г. се увеличава с 0.6 процентни пункта. Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години нараства с 1.5 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2021 г. и достига 68.4%. Коефициентът на безработица е 4.9%, или с 1.4 процентни пункта по-нисък в сравнение с първото тримесечие на 2021 г.

---

#### **IV. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН**

---

Консултанти по настоящото предлагане, въз основа на решение на СД от 07.06.2022 г., са:

- Кристина Петрова – председател на СД и изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ
- Иванка Ангелова – член на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и
- Александър Цветков – директор за връзка с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Кристина Петрова, Иванка Ангелова и Александър Цветков декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в проспекта, съответства на фактите, и че в проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Кристина Петрова, Иванка Ангелова и Александър Цветков носят отговорност информацията в този проспект да отговаря на изискванията на Приложение 1, Приложение 11 и Приложение 17 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, както и на изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Емитент на предлаганите варианти е „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от СД.

Кристина Петрова, Иванка Ангелова и Виолета Тахрилова – Кабзималска в качеството им на членове на СД на Емитента отговарят за верността и пълнотата на информацията в проспекта. Кристина Петрова, Иванка Ангелова и Виолета Тахрилова – Кабзималска в качеството им на членове на СД на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

Индивидуалните финансови отчети на Емитента за 2019 г., 2020 г. и 2021 г., за изготвени от „Камен Каменов“ ЕООД, ЕИК 831579400 в качеството му на лице, изготвило счетоводните отчети на дружеството.

„Камен Каменов“ ЕООД със седалище и адрес на управление гр. София 1124, район Средец, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28 отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента, в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от ЗС, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от него финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта „Камен Каменов“ ЕООД декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

Теодора Цветанова, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер № 0771, чрез предприятието на регистрирания одитор – „Инвестекс одит“ ЕООД, ЕИК 203039206 и адрес гр. София, ул. „Горски пътник“ № 42, ап. 15, в качеството си на лице, одитирало финансовите отчети на Емитента за последните три финансови години, отговаря за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта Теодора Цветанова декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

В проспекта не е включена декларация, дадена от лице в качеството му на експерт. В проспекта е включена информация от доклади, изготвени от „Импакт Оценители“ ООД и „Консултантска къща Амрита“ ООД в качеството им на експерти – оценители на недвижими имоти, както и информация от НСИ, БНБ и МФ, която е възпроизведена точно и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от НСИ, БНБ, МФ, „Импакт Оценители“ ООД и „Консултантска къща Амрита“ ООД не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Настоящият Проспект за публично предлагане на варианти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е одобрен на 07.06.2022 г. от СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Декларации от отговорните за съдържащата се в Проспекта информация лица са предоставени като приложения към документа и са неразделна част от него.

**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 555-Е/30.06.2022 г.**

**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ, СЪГЛАСУВАНОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.**

---

## **V. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

---

Годишните финансови отчети на Емитента за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. са одитирани от Теодора Цветанова, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер № 0771, чрез предприятието на регистрирания одитор – „Инвестекс одит“ ЕООД, ЕИК 203039206 и адрес гр. София, ул. „Горски пътник“ № 42, ап. 15.

Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК е изготвена от Теодора Иванова Цветанова в качеството ѝ на регистриран одитор с Регистрационен номер № 0771 и адрес за кореспонденция: ул. „Бунтовник“, № 3, офис 1А. Регистрираният одитор не е напускал и не е бил отстраняван през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.

---

## **VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

---

- „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Дружеството е с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК и е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията с фирмено наименование „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и ЕИК 131457471.
- Дружеството е учредено в Република България. LEI кодът на Емитента е 8945007YP0RQOLYBU974.
- Дружеството е учредено на 15.07.2005 г. и съществуването му не е ограничено със срок.
- Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти. Дружеството упражнява дейността си в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ, ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

Седалище и адрес на управление

Телефон

e-mail

Website

Република България, гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б  
+359 2 8 199 103  
[office@fpp.bg](mailto:office@fpp.bg)  
[www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)

\* Информацията на уебсайта на Емитента не е част от проспекта.

---

---

---



## VII. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната цел на Дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акциите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България като чрез трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажбата им на крайни клиенти. Дружеството не е въвело нови продукти или услуги, различни от тези по основния предмет на дейност.

### ОСНОВНИ ПАЗАРИ

Към 31.12.2021 г. в портфейлът на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти:

- Основните активи на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ са в сегмента на *бизнес имотите*. В този сегмент са включени офис сграда „Бизнес Хъб“ и земя, гр. София, „Люба Величкова“ № 9, отдадена дългосрочно под наем; СПА хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, бизнес имоти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол и почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол, състояща се от масивна четириетажна сграда с бар и ресторант, които се отдават под наем за период (обикновено) от 1 година.
- Друг сегмент, представен в портфейла на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ са *жилищни имоти* – ваканционни апартаменти във в.с. „Санта, Марина“, в.к. „Марина Хил“ – гр. Черноморец и в.к. „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, които се предлагат за продажба и част от тях се отдават под наем за управление.
- Последният сегмент са *земи за развитие на проекти* в гр. Сандански, София, Сапарева баня, Созопол и к.к. Паничище. Те са в различни етапи от инвестиционния процес и се проучват възможностите за развитието им.

На 28.01.2022 г. дружеството допълни портфолиото си като придоби административна сграда в гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А – Бизнес център Hill Tower. Сградата е отдадена под наем с дългосрочни договори.

Приходите от дейността включват в основната си част приходи от продажби на продукция и наеми и са представени в следващата таблица:

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА*		(в хил. лв.)		
Период	2021	2020	2019	
Приходи от продажби на продукция	7 911	2 831	5 115	
Приходи от наеми и управление на инвестиционни имоти, в т.ч. и консултативни	1 591	446	2 052	
<b>Всичко приходи от дейността за съответната година (без ДДС)</b>	<b>9 572</b>	<b>3 338</b>	<b>7 328</b>	

\* Подробна информация за всички приходи от дейността, е представена по-долу

ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА ПО ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР					(в хил. лв.)	
Период	2021	2020	2019	31.3.2022	31.3.2021	
Банско	832	1 141	1 241	465	69	
Паничище	7	81	0	0	0	
Сандански	8	41	0	0	0	
Созопол	7 126	2 556	4 572	261	1 452	
София	1053	323	1250	1258	0	
Черноморец	696	216	265	91	152	
<b>Общо приходи от дейността:</b>	<b>9 722</b>	<b>4 358</b>	<b>7 328</b>	<b>2 075</b>	<b>1 673</b>	

По-важни инвестиции на Дружеството

◆ **Ваканционно селище „Санта Марина”**

В.с. „Санта Марина” е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от гр. Бургас. Селището е разположено на морския бряг в гористата местност „Света Марина”. Акцент в развитието му са услугите, забавленията и комфорта предимно на семейства с деца. В съседство са разположени няколко плажа – „Златна рибка“, този на къмпинг „Градина“, „Царски плаж”, които в комбинация с боровите гори, заобикалящи „Санта Марина”, превръщат селището в уютно и приятно място за дългия летен сезон и подходящо за целогодишно обитаване място.

Развитието му започва през 2005 г. и в 17-та си годишнина ваканционното селище включва около 1 500 жилищни единици, разположени на площ от почти 145 000 кв.м в над 80 жилищни сгради, 2 търговски комплекса, 4 ресторанта, 2 конферентни зали, 2 супермаркета, медицински център, СПА център с фризьорски и козметичен салон, множество магазини, офиси, складови и технически площи.

Комплексът е многократно награждаван от български и международни организации като ваканционно селище № 1 от FIABCI с Prix d'Excellence, БХРА, Homes Overseas и др. Обявен е за „Най-добър морски проект“, за „Ваканционен комплекс на годината” в конкурса „Сграда на годината 2006” и др.

В съседство е разположен общинският парк на гр. Созопол, в който „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ изгради и поддържа тенис кортове, спортни игрища, детски площадки и културни обекти. Има общински паркинг до комплекса в допълнение на паркоместата за собственици и гости на „Санта Марина”.



Дружеството инвестира във в.с. „Санта Марина“ в следните основни направления:

- закупуване на земя и право на строеж
- закупуване на обекти, изградени до етап „груб строеж“ или в завършен вид
- закупуване на елементи на социална, транспортна и инженерна инфраструктура

В таблицата по-долу е представена информация за развитието на в.с. „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции през последните 4 години.

Завършени:				
Инвестиционен период	2021	2020	2019	2018
Общо завършено РЗП кв.м.	0	2 721	2 085	1 413
Инвестиции ( хил.лв, без ДДС)	962	3 701	3 004	1 774

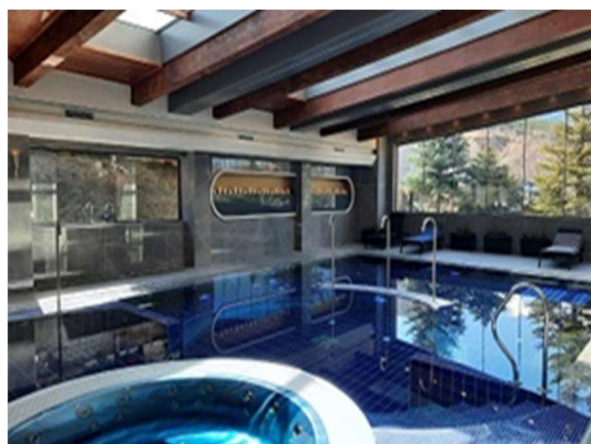
През 2017 г. след приключване на многогодишни административни процедури за приемане на Общият устройствен план (ОУП) на гр. Созопол, Дружеството стартира нов цикъл на инвестиции във в.с. „Санта Марина“. В следващите години се планира строеж на нови ваканционни апартаменти на собствени на Дружеството парцели. През 2021 г. мениджмънтът на Дружеството реши да продаде два от парцелите, намиращи се в гр. Созопол, местността Мисаря (ПИ 67800.3.357 и ПИ 67800.3.361), и да инвестира получените средства от тези продажби в обновяването на два от ресторантите на територията на в.с. „Санта Марина“ и обновяване на Басейн 1.

◆ **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски“, гр. Банско**

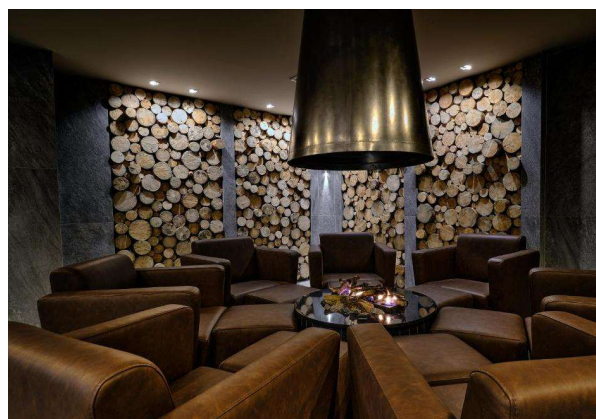
„СПА Ризорт Св. Иван Рилски“ е целогодишен комплекс, разположен в местността „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско. Състои се от хотелска част и четири апартаментни сгради, споделящи облагороден двор.



Новоизграден и професионално оборудван фитнес



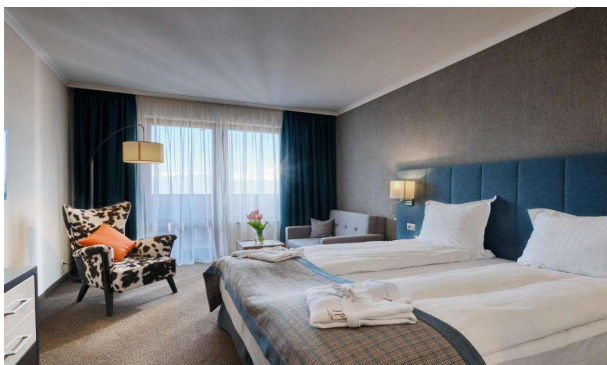
Обновеният вътрешен басейн





Хотелът е отличен с годишната награда на БХРА в категорията „Най-добър четири звезден планински СПА хотел на България за 2021 г.“

След реновираното и преустройството, хотелът разполага с изцяло обновени 110 стаи и 4 апартамента, 1 ресторант, закрит басейн, открит басейн със соларни тераси, изцяло обновена и двукратно увеличена зона за СПА и релакс, многофункционално помещение с конферентна зала, професионално оборудван фитнес, лоби бар, ски гардероб, минимаркет и детска зона. За гостите на хотела са налични 101 закрити и 8 открити паркоместа.



Обновените стаи в хотела

Новият външен басейн



Жилищната част е дом за клиенти на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ от много държави. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, многофункционална зала за забавления, игри и срещи.



Наличните апартаменти за продажба са посочени в следващата таблица

	№ апартамент	Брой спални	Площ /кв.м./
вила 1а	2	1	95,91
вила 4в	4	1	95,64
вила 3а	5	1	97,98
вила 3а	18	1	66,62
вила 4а	1	1	100,18
вила 4а	13	1	68,70
вила 4в	19	1	97,80
вила 4б	1	1	113,14

За продажба през 2022 г. се предлагат осем апартамента на цени от 77 500 евро (без ДДС).

#### ◆ Марина Хил – Черноморец

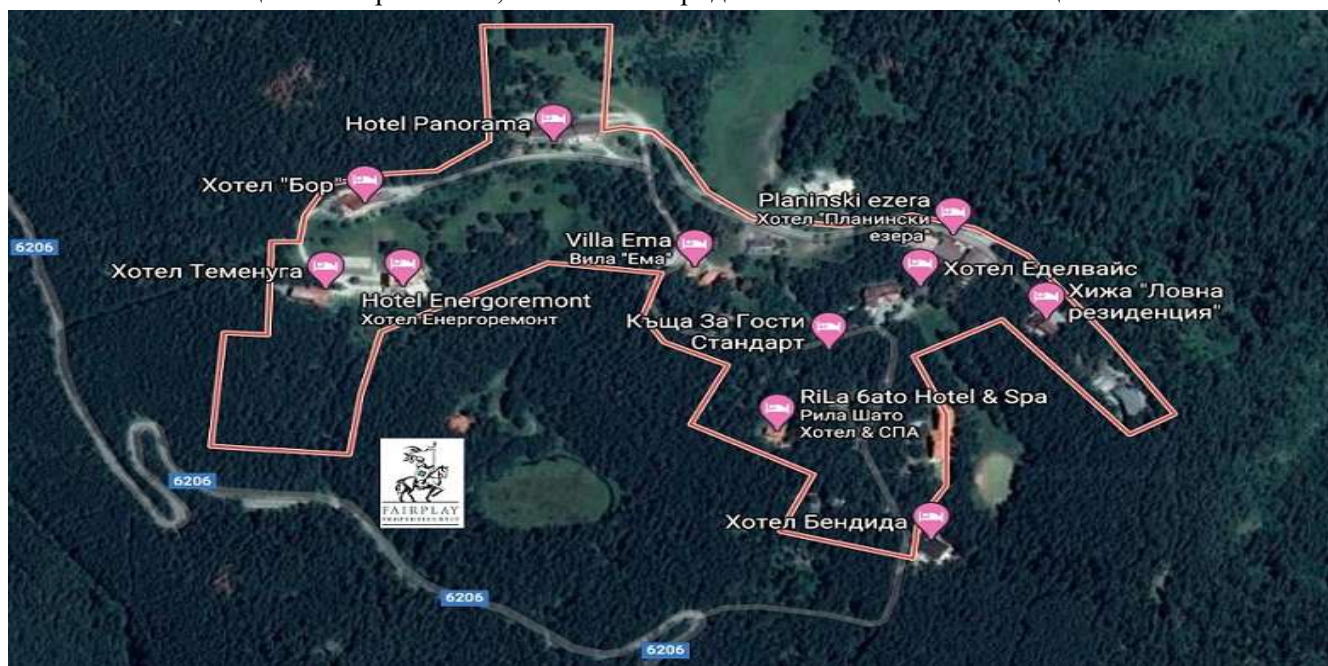
„Марина Хил“ е ваканционен комплекс, разположен в гр. Черноморец и функциониращ от 2008 г. Комплексът се състои от две сгради – хотелска и жилищна, с облагородено, общо дворно пространство. Хотелската сграда се отдава под наем, а жилищната част е предназначена за продажба. Разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант. Общата площ на парцела е 4 175 кв. м., а РЗП на хотелската част е 3 150 кв.м. Състои се от 39 стаи и 8 апартамента. Разполага с бар и ресторант със собствена кухня.



Жилищната сграда включва 67 апартамента с подземен паркинг, външен басейн и зона за най-малките клиенти на Дружеството. За продажба през 2022 г. се предлагат 8 апартамента на цени от 55 000 евро (без ДДС).

### ◆ Проект в Паничище

През 2007 г. Дружеството започна реализация на проект за изграждане на хотелска част и апартаменти до безотточното езеро в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижимия имот, собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м.



Източник: <https://www.google.com/maps/place/2650+Panichishte/@42.2645235,23.2956435,1021m/>

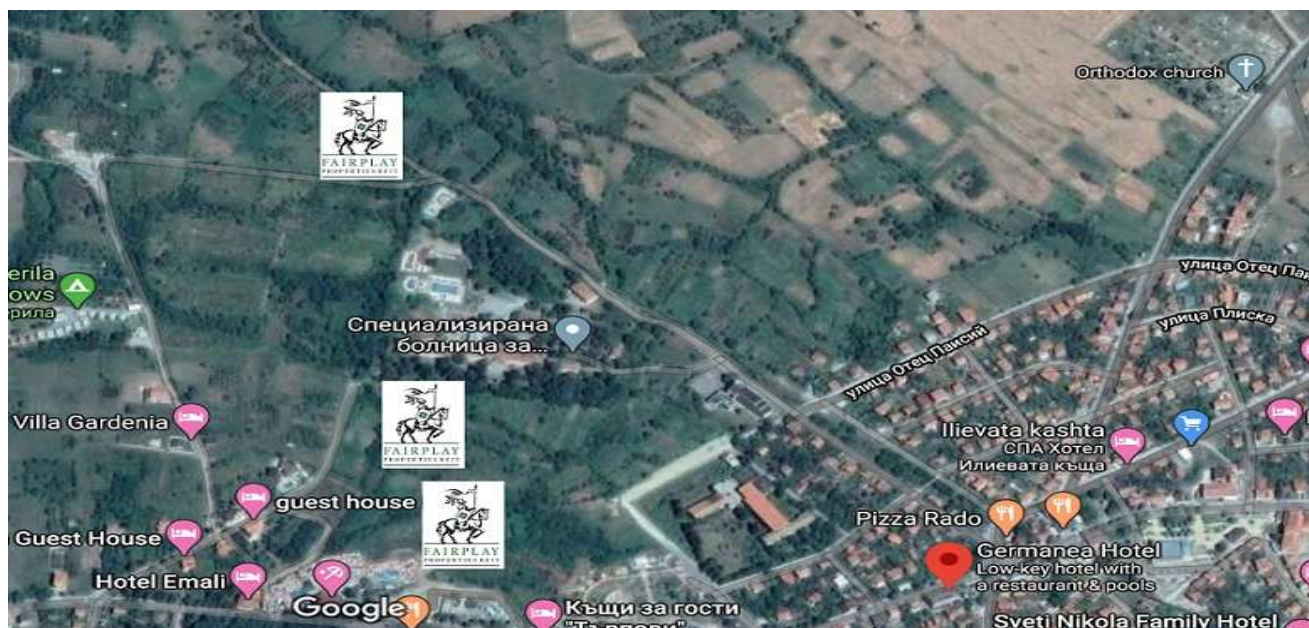
Във връзка с реализацията на проекта, Дружеството е разработило „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”. Към момента се проучва възможността за осигуряване на външните връзки за пускане в експлоатация на завършената до груб строеж първа сграда в проекта в т.ч. ток, вода и канализация, както и изграждане на необходимата транспортна инфраструктура. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.



### ◆ Проект в гр. Сапарева баня

През 2008 г. мениджмънтът на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ планира създаването в гр. Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище за възрастни хора, с подходяща социална и инженерна инфраструктура върху придобити недвижими имоти с площ от около 85 000 кв.м. Водени от

идеята, че превенцията и грижите за здравето на хората, увеличаващата се продължителност на живота и нуждата от специализирани селища в близост до големите градски райони, ще бъдат в основата на развитие на страната и Европа в следващите години и оценявайки потенциала на района на Сапарева баня (и Паничище) в тази насока, Дружеството започна промяната на предназначението на придобитите терени в града за постигане на инвестиционните си цели. Към момента, липсата на средства не позволява община Сапарева баня да изгради транспортна инфраструктура в района и това отлага плановете за развитие на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. В момента проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.



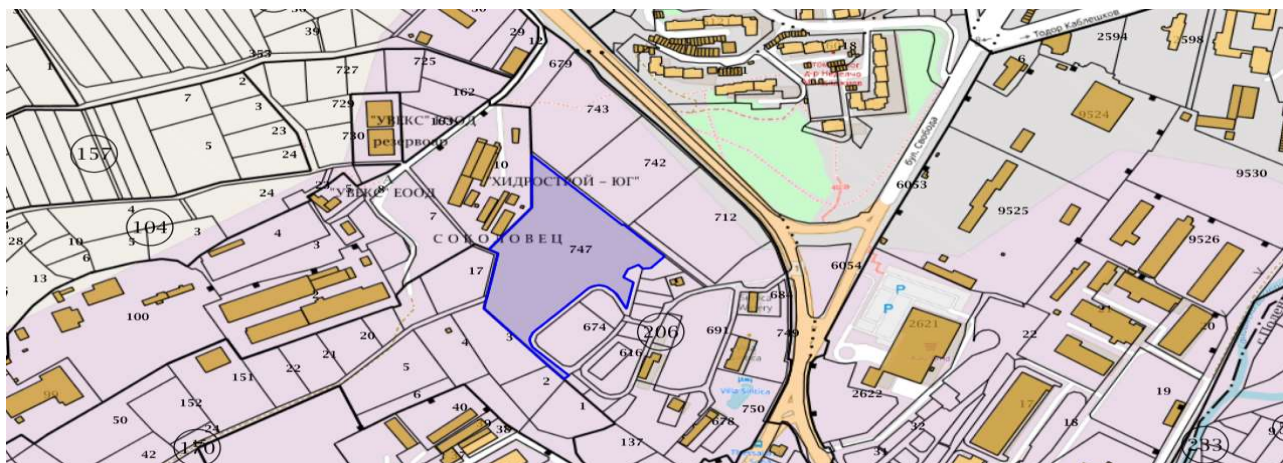
Източник: <https://www.google.com/maps/place/Germanea/@42.2920212,23.2541872,1020m/>

Близостта до най-горещият извор с минерална вода на Балканите, близостта до Рила планина, София и курортите Боровец и Мальовица ни дава увереност, че развитието на този проект на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде успешно в близките няколко години и тенденцията към здравословен начин на живот, повишените доходи на хората и прекрасната природа на Рила ще доведат до печеливш за акционерите, жителите на района и обществото, като цяло, проект.



◆ Проект в гр. Сандански

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, с площ от 18 106 кв. м., с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Парцелът е подходящ за развитие на жилищен проект с ниско-етажно застрояване поради добрия достъп от път, наличието на инфраструктура в района, близостта до хипермаркета „Кауфланд“ и прекрасната гледка към планините Пирин, Белсица и Огражден. В момента проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.

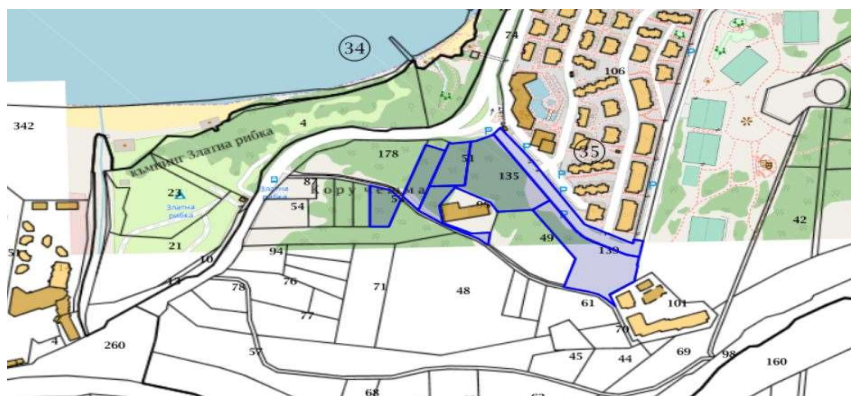


Съседните имоти са собственост на други предприемачи - Лидл и „Български пропърти дивелпмънт“ (БПД) и може да се създаде консорциум за развитие на района. Междувременно в съседен парцел вече тече проектиране на жилищни сгради. Имотът е подходящ и за индустриална/и сграда/и, предвид близостта му до основни пътни връзки на града и леката денивелация.

◆ Земя в гр. Созопол

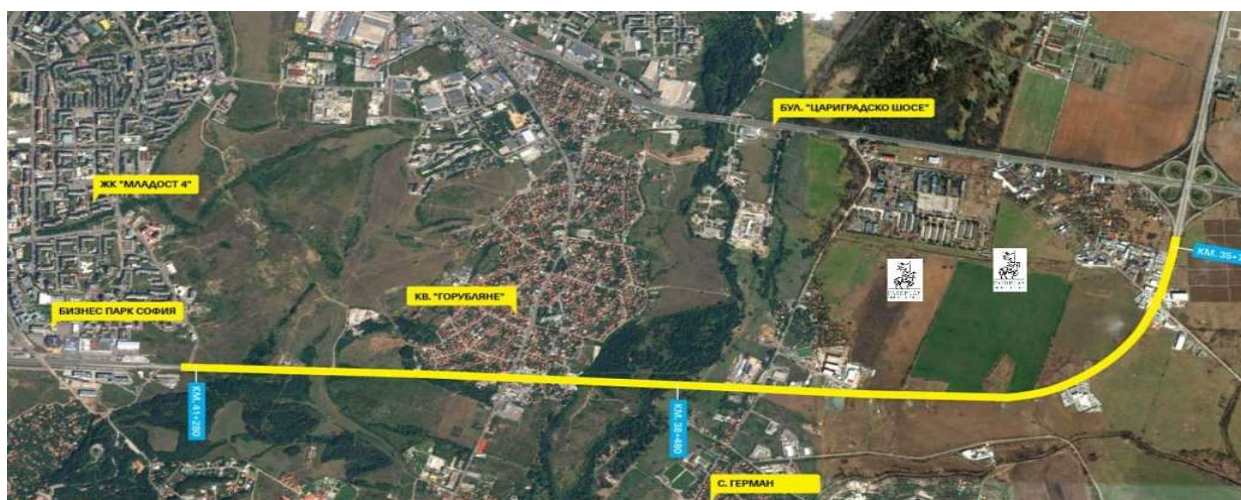
Дружеството притежава поземлени имоти с площ 16 дка в гр. Созопол, които са в процес на развитие. За част от имотите има приключила процедура за смяна на предназначението, а за част от имотите в момента тече такава процедура.





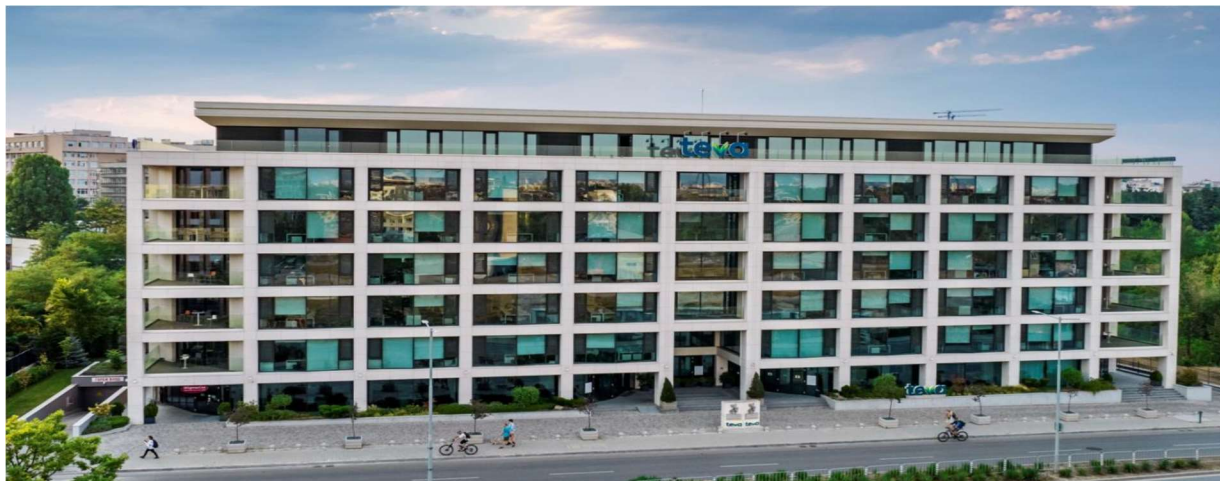
#### ◆ с. Герман, Столична община, Област София

Дружеството притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София – град, в две съседни местности - Грамадето и Бунаро, с обща площ около 53 200 кв. м. Върху територията, където се намират недвижимите имоти, предстои провеждането на отложена от 2017 г. процедура по първа регулация по чл. 16 от ЗУТ. След промяна на статута на територията и завършване на проекта за доизграждане на отсекката на Околоръстен път от ж.к. Младост 4 до ул. „Стар лозенски път“, Дружеството предвижда изграждането на жилищен комплекс от затворен тип върху гореописаните имоти при урбанизирането на района.



#### ◆ Административна сграда ФеърПлей Бизнес Хъб, гр. София

След успешно приключила през 2021 г. процедура за увеличение на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ чрез упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162 и в изпълнение на решение на ОСА, на 26.08.2021 г. беше подписан договор, с който „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ придоби собствеността на УПИ, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“ 9, целият с площ от 2600 кв. м., ведно с всички подобрения в урегулирания поземлен имот и приращенията към него, заедно с Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с издадено Разрешение за ползване от 20.04.2018 г. от ДНСК, състояща се от сутерен на две нива, партер и 6 етаж, с обща РЗП 12 560 кв. м.



**Важни събития, настъпили след 31.12.2021 г.**

**◆ Бизнес център Hill Tower, гр. София**

В изпълнение на решение на ОСА на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 22.11.2021 г, на 28.01.2022 г. беше подписан окончателен договор, чрез който „Феърплей Интернешънъл“ АД прехвърли на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ собствеността на недвижим имот, находящ се в гр. София, Столична община, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А.

Имотът представлява сграда, долепена от западната страна на съществуваща сграда на Български червен кръст (БЧК), проектирана с два входа, от запад - непосредствено от уличния тротоар и от юг - от открит паркинг пред сградата на БЧК, включително и рампа посредством, която се достига до второто ниво на съществуващия гараж, със застроена площ на сградата от 911,90 кв. м. и РЗП съгласно ценообразуване от 6064,78 кв.м., второ (долно) ниво на подземен гараж, със застроена площ от 1710,40 кв.м., включващо паркинг, машинно помещение и рампа, заедно със съответните идеални части от общите части на подземния гараж, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изграден подземния гараж и оборудване по списък.



## ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е създадено по решение на Учредителното събрание, проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в ТР с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851/28.07.2005 г. С Решение № 84-ДСИЦ/01.02.2006 г. КФН издава лиценз на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

От учредяването на Дружеството до настоящия момент:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството и същото не е било обект на консолидация
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайната дейност на Дружеството
- Няма отправяни търгови предложения от трети лица към Дружеството или от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ към други дружества
- Не са настъпвали съществени промени в предмета на дейност на Дружеството
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност
- Дружеството няма просрочени задължения

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

→ С вписване от 12.04.2006 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв., чрез издаване на нови 150 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

→ С вписване от 18.07.2006 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 25 350 000 лв. чрез издаване на нови 24 700 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

→ С вписване от 28.09.2006 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 25 350 000 лв. на 50 700 000 лв. чрез издаване на нови 25 350 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

→ С вписване от 08.04.2008 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 50 700 000 лв. на 55 825 370 лв. чрез издаване на нови 5 125 370 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

През 2014 г. Дружеството извърши обратен сплит в две стъпки, както следва:

- При първата стъпка по решение на ОСА беше увеличена номиналната стойност на издадените от Дружеството акции от 1 лв. на 2 лв. и съответно беше намален броя на тези акции от 55 825 370 на 27 912 685 бр. при запазване размера на капитала на Дружеството на 55 825 370 лв.
- При втората стъпка, отново по решение на ОСА, Дружеството намали размера на регистрирания си капитал от 55 825 370 лв. на 27 912 685 лв., чрез намаляване на номиналната стойност на емитираните акции от 2 лв. на 1 лв. при запазване броя на издадените акции на 27 912 685 лв.

→ С вписване от 14.04.2016 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 27 912 685 лв. на 33 145 400 лв. чрез издаване на нови 5 232 715 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

→ С вписване от 29.07.2021 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 33 145 400 лв. на 45 645 400 лв. чрез издаване на нови 12 500 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

→ С вписване от 25.11.2021 г. в ТР е отразено увеличение на капитала на Дружеството от 45 645 400 лв. на 49 045 400 лв. чрез издаване на нови 3 400 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

## СТРАТЕГИЯТА И ЦЕЛИ

В стратегията на Дружеството дългосрочните цели са:

- развитие на нови проекти в сегмента на бизнес и ваканционните имоти
- стабилизирането на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството

Приоритетните цели пазарни сегменти, към които „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ се ориентира в средносрочен план са бизнес сгради и търговски площи. Дружеството инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), след което възлага на професионални фирми строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление в последствие. С цел намаляване на несистематичния риск стратегията на мениджмънта е да структурира портфейл от офис сгради от висок клас, отдаването им на стратегически партньори и акумулиране на приходи, които да бъдат насочени към акционерите на Дружеството.

## ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ

Емитентът притежава лиценз № 84-ДСИЦ/01.02.2006 г. от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дейността на дружеството е регулирана от ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид, че реализацията на проектите зависи от получаване на съответни разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация и др. подобни. Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС или техните подизпълнители следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя, съгласно чл. 3, ал. 2 от Закона за камарата на строителите.

При реализацията на инвестиционните си намерения Дружеството следва да съблюдава изискванията на ЗУТ и актовете по прилагането му, както получава необходимите разрешения от компетентните органи за промяна в предназначението на земите, които притежава, когато това е необходимо.

Не са налице съществени за стопанската дейност или рентабилност на Емитента индустриални, търговски и финансови договори, както и нови производствени процеси, от които Дружеството да зависи.

## Конкурентна позиция на Дружеството (SWOT анализ)

Предимства	Недостатъци
<ul style="list-style-type: none"><li>• Дружество с над 15 г. опит на пазара на недвижими имоти</li><li>• Добре разпознаваемо, утвърдено и с отлична репутация</li><li>• Дружество, извършващо дейността си под надзора на КФН</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Намаляване търсенето на ваканционни имоти по основните текущо развивани проекти на Дружеството, свързано с насочването на потенциални клиенти към други атрактивни дестинации с увеличаваща се достъпност на ваканционните имоти, каквито са страните от</li></ul>

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Листнато на БФБ</li> <li>• Динамичен и добре диверсифициран портфейл</li> <li>• Освободено от корпоративен данък</li> <li>• Задължително разпределяне на 90% от печалбата под формата на дивидент</li> <li>• Сплотен екип от ключови специалисти</li> <li>• Установени дългогодишни отношения с контрагенти и партньори</li> <li>• Оптимизирана организационна структура</li> </ul> | <p>периферията на Евронзоната (основно Испания и Гърция).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Невъзможност за реализиране на положителни финансови резултати от стартирани неосновни проекти на Дружеството, поради неподходящи пазарни условия или административни процедури.</li> </ul> |
|--|--|

#### Възможности

- Продължаващо развитие на пазара на недвижими имот
- Засилен интерес към имоти от високия ценови клас
- По-ниски цени на имотите в сравнение с тези в страните в Западна и Централна Европа
- Възможности за диверсификация на проектите
- Ниски нива на лихвите по ипотечните кредити

#### Заплахи

- Усложнената геополитическа и икономическа ситуация след нахлуването на войски на Руската федерация на територията на Украйна, доколкото руските граждани са основни клиенти на ваканционните имоти в България
- Бавното възстановяване след COVID-19 и все още различните мерки и ограничения за пътуване
- Силна конкуренция на пазара, на който оперира Дружеството

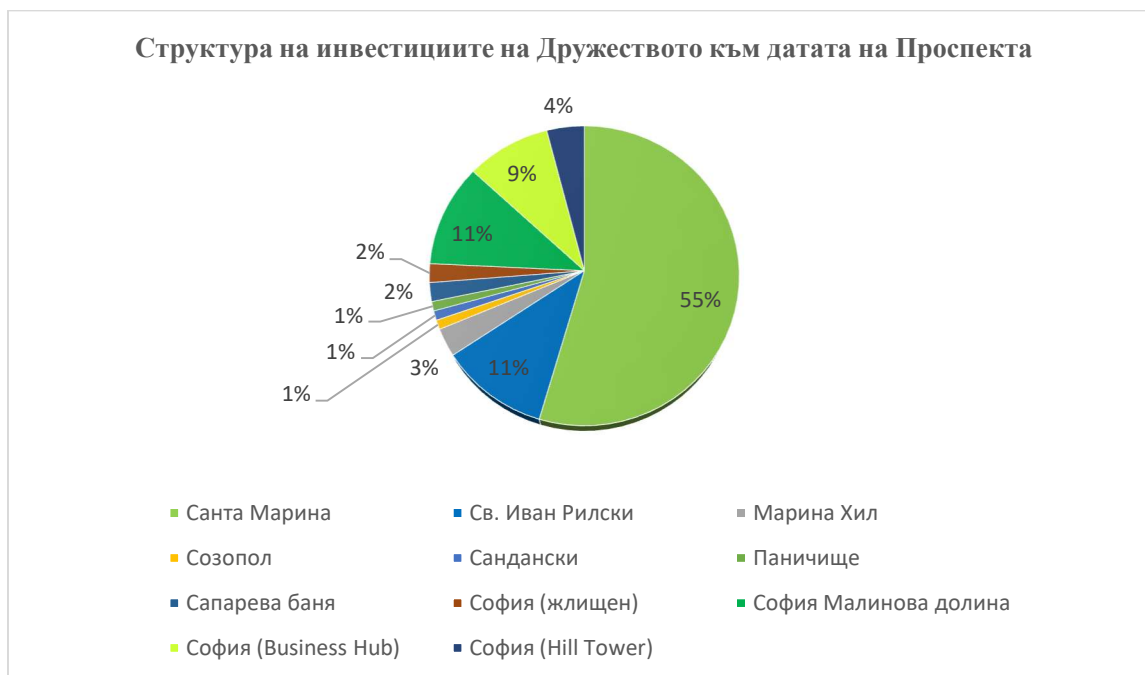
### ПРЕДПОСТАВКИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

- ◆ Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит
- ◆ Над 15 г. опит в областта на недвижимите имоти и наличие на бизнес партньори със сериозно присъствие на пазара (изграждане и продажба)
- ◆ Предлагане на разнообразен продукт (административни сгради, имоти с ваканционно предназначение, хотели, жилища и търговски площи), обединени в инвестиционни портфолио
- ◆ Инвестиране в съществуващите активи с цел постоянно повишаване на предлаганото качество и услуги
- ◆ Оптимизирана организационна структура
- ◆ Свидетелство за конкурентоспособността на Дружеството от неговото създаване до датата на изготвяне на Проспекта, са следните получени награди за постижения:

- Награда „Най-добър четиризвезден планински СПА хотел за 2019 г.“ от БХРА за проект „Св. Иван Рилски“, гр. Банско
- в.с. „Санта Марина“ е първият български носител на престижната световна награда World Gold Winner, категория „Курорт“ в конкурса FIABCI World Prix D’Excellence Awards за 2014 г.
- „Инвеститор на годината“ в сектор „Туризм“ 2013 г. за инвестицията във в.с. „Санта Марина“
- в.с. „Санта Марина“ е носител на голямата награда в конкурса FIABCI Prix D’Excellence Awards за 2013 г.
- Приз „Най-добро ваканционно селище за 2010 г.“ за в.с. „Санта Марина“ на Годишните награди на БХРА
- Златен приз „Най-добър проект в България за 2010 г.“ за проект „Санта Марина“ на руското издание Homes Overseas
- в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол е носител на награда „Най-добър морски проект“ от международния конкурс „Най-добър проект 2009 г.“, организиран в рамките на Годишната на България в Русия
- Второ място в годишната класация на в. Дневник – „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.“ в раздел „Най-добър АДСИЦ в имоти“
- Награда „Най-добър морски проект за 2009 г.“ за проект „Санта Марина“, гр. Созопол

- Награда „Най-добър четиризвезден ваканционен хотел за 2009 г.“ от БХРА за проект „Св. Иван Рилски“, гр. Банско
- Награда за „Най-добра IR електронна страница за 2008 г.“ на АДВИБ
- Приз „Страда на годината 2006“ в категорията ваканционни комплекси за проект „Санта Марина“, гр. Созопол
- Награда от Асоциацията на инвеститорите за най-добро корпоративно управление сред АДСИЦ за 2006 г.

## ИНВЕСТИЦИИ



### Инвестиции и проект като суми и проценти

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Парцели	Инвестиции	Към 07.06.2022	Като % от инвестициите
			(кв.м.)	(кв.м.)	(в лв., без ДДС)	(в лв., без ДДС)	
Санта Марина	Ваканционен и търговски	2005-	106 228	84 567	152 072 038	152 072 038	54%
Св. Иван Рилски	2006-2021	2006 -2022	20 602	13 246	31 674 104	31 674 104	11%
Марина Хил	Жилищен и хотел	2006-2012	9 038	4 175	9 679 200	9 679 200	3%
Созопол	Ваканционен	2008		11 246	1 716 000	1 716 000	1%
Сандански	Жилищен	2008		18 106	1 448 000	1 448 000	1%
Паничище	Ваканционен	2008-		25 611	3 608 109	3 608 109	1%
Сапарева баня	Хотел и жилищни	2009-		85 000	5 978 000	5 978 000	2%
София	Жилищен	2008-		53 259	6 562 000	6 562 000	2%
София Малинова долина	Жилищен	2008-2018	29 363	8 666	31 853 384	31 853 384	11%
София	Офис сграда	2021	12 560	2 600	25 708 187	25 708 187	9%
София	Офис сграда	2022	8 683		11 874 892	11 874 892	4%
			<b>186 474</b>	<b>306 476</b>	<b>282 173 914</b>	<b>282 173 914</b>	<b>100%</b>

в хил. лв.

Локация	ИНВЕСТИЦИИ	2019	2020	2021	07.06.2022	ВСИЧКО
Банско	Хотел "Св. Иван Рилски" реновиране; покупка на апартаменти		2 384	1 830	182	4 396
Созопол	КПС		11	5		16
Созопол	Реновиране на търговски комплекси в Санта Марина	30		507	919	1 456
Созопол	Строителство на Вила 75А в Санта Марина	731	1 195	47		1 973
Созопол	Строителство на Вила 75Б в Санта Марина	749	1 229	67		2 045
Созопол	ЗЕМИ Санта Марина Етап 4 - процедури по смяна на предназначение	5	421	87		513
Созопол	Обзавеждане на апартаменти за продажба в Санта Марина и Черноморец	54	27	50		131
Созопол	Строителство на Вила 70 в Санта Марина	310	435			745
Созопол	Строителство на Вила 83 в Санта Марина	1 789				1 789
Созопол	Строителство на Вила 84 в Санта Марина	2 221				2 221
София	Придобиване на земя, сграда и оборудване - гр. София, ул. "Люба Величкова"			24 143		24 143
София	Придобиване на земя, сграда и оборудване - гр. София, бул. "Джеймс Баучер" 76				11 874	11 874
		5 889	5 702	26 736	11 672	51 302

Емитентът няма инвестиции в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не притежава дял от капитала на други предприятия, респ. не е налице участие на Емитента в други дружества, което да е възможно да се отрази значително върху оценката на собствените активи и пасиви на Емитента, на финансовото му състояние или на печалбата и загубата.

Не са налице проблеми с опазването на околната среда, които могат да се отразят върху използването от Емитента на дълготрайните материални активи.

## VIII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

За финансовите години 2019 г., 2020 г. и 2021 г. Емитентът участва в консолидираните отчети на „Феърплей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469. Към датата на проспекта „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не е част от група. Емитентът няма дъщерни предприятия.

## IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

За анализ на финансовото състояние на Емитента са използвани одитираните годишни финансови отчети за последните три финансови години – 2019, 2020 и 2021 и междинните неодитирани отчети към 31.03.2021 г. и 31.03.2022 г.

## ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

хиляди лева	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.3.2022	31.3.2021
ЕБИТДА	28	-466	1 050	1090	-237
ЕБИТ	-333	-668	807	909	-274
Коефициент на обща ликвидност	9.98	6.88	4.1	7.6	6.634
Коефициент на бърза ликвидност	2.65	0.22	0.19	1.48	0.178
Коефициент на абсолютна ликвидност	1.54	0.13	0.03	1.38	0.057
Коефициент на незабавна ликвидност	1.54	0.13	0.03	1.38	0.19
Коефициент на задлъжнялост	0.31	0.2	0.15	0.42	0.192
Дълг/Активи	0.24	0.16	0.13	0.29	0.161
Коефициент на финансова автономност	3.23	5.11	6.45	2.41	5.222
Рентабилност на основния капитал	-0.009	0.006	0.013	0.016	-0.009
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	-0.007	0.004	0.008	0.011	-0.006
Рентабилност на активите (ROA)	-0.005	0.003	0.007	0.008	-0.005

**КОЕФИЦИЕНТ НА ОБЩА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи спрямо текущите пасиви. Оптималните стойности за този коефициент са над 1-1,5.

Към 31.03.2022 г. този коефициент е 7,6 и е нараснал спрямо стойността му към 31.03.2021 г., когато е бил 6,634.

Текущите активи на дружеството бележат намаление, в частност текущите търговски вземания от 3 068 хил. лв към 31.12.2021 г., намаляват на 369 хил. лв. към 31.03.2022 г., като паричните средства на разположение на Емитента се увеличават на 5 234 хил.лв. към 31.03.2022 г.

**КОЕФИЦИЕНТ НА БЪРЗА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси отнесени към текущите пасиви.

Коефициентът на бърза ликвидност на Дружеството към 31.03.2022 г. е 1,48, като стойността нараства в сравнение с тази от 0,178 към 31.03.2021 г. През първото тримесечие на 2022 г. в сравнение със същия период на 2021 г. текущите активи на Дружеството намаляват с 5,69 %, материалните запаси намаляват с 21,91 %, но паричните средства се увеличават от 261 хил. лв. към 31.03.2021 г. на 5 234 хил. лв. Към 31.03.2022 г., като наличността е формирана от възстановен ДДС и постъпленията от наеми.

**КОЕФИЦИЕНТ НА АБСОЛЮТНА ЛИКВИДНОСТ**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Коефициентът на абсолютна ликвидност на Дружеството за 2021 г. е 1,54. Към 31.12.2021 г. паричните средства на Дружеството се увеличават спрямо 2020 г. при намаление на текущите пасиви.

Към 31.03.2022 г. този коефициент е 1,38 и е нараснал спрямо стойността му към 31.03.2021 г., когато е бил 0,057, което се дължи на увеличението на паричните средства към 31.03.2022 г.

**КОЕФИЦИЕНТ НА НЕЗАБАВНА ЛИКВИДНОСТ**

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сравняваните периоди съвпада с този на абсолютна ликвидност, поради факта, че няма отчетени текущи финансови активи.

**КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Чрез показателите за финансова автономност и задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството.



### **КОЕФИЦИЕНТ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ**

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2021 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е 0,31 и нараства спрямо 2020 г. През 2021 г. стойността на дълга нараства с 104,77 % при нарастване на собствения капитал на Дружеството с 29,18 %.

Към 31.03.2022 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ нараства на 0,42 спрямо 31.12.2021 г. През първо тримесечие на 2022 г. бе сключен договор за инвестиционен кредит в размер на 8 100 хил. лв., с цел придобиване на административна сграда Бизнес център Hill Tower.

### **КОЕФИЦИЕНТ НА ФИНАНSOVA АВТОНОМНОСТ**

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собственият капитал на дружеството.

Към 31.12.2021 г. стойността на коефициента на финансова автономност на Дружеството е 3,23 в сравнение със стойността му от 5,11 достигната към 31.12.2020 г. През отчетния финансов период стойността на коефициента на финансова автономност намалява в сравнение с предходната финансова година, което се дължи на нарастване на собствения капитал с 29,18 % при нарастване на дълга на дружеството със 104,47 %.

### **СЪОТНОШЕНИЕ ДЪЛГ КЪМ ОБЩА СУМА НА АКТИВИТЕ**

Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2021 г. стойността на коефициента Дълг/Активи е по-висока спрямо стойността от 2020 г. Нарастването в стойността на този коефициент е следствие на увеличение на общата сума на дълга на дружеството със 104,47% при нарастване на активите с 41,50 %.

### **РЕНТАБИЛНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (ROE)**

Показателят за Рентабилност на собствения капитал се изчислява като печалбата след облагането и с данък от отчета за съвкупния доход се отнася като процент към собствения капитал на дружеството.

За 2021 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал е (0,007) и намалява в сравнение със стойността му от 0,004 през 2020 г. Намалението се дължи на отчетения отрицателен нетен финансов резултат.

### **РЕНТАБИЛНОСТ НА АКТИВИТЕ (ROA)**

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността от използване на общите активи в дружеството.

Стойността на показателя за рентабилност на активите през отчетната година спрямо предходната се дължи на отчетения отрицателен нетен финансов резултат.

### **РЕНТАБИЛНОСТ НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31.12.2021 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е (0,009) и намалява в сравнение с 2020 г. През 2021 г. спрямо 2020 г. Дружеството отчита отрицателен нетен финансов резултат при запазване на основния капитал на дружеството на нивото от предходната година.

Не са налице нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към стопанската дейност на Емитента.

Върху предоставената одитирана историческа финансова информация не е издаван отказ от мнение и одиторските доклади не съдържат квалификации. Настоящият документ не включва проформа финансова информация.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронните страници на Емитента и на x3news ([www.fpp.bg](http://www.fpp.bg) и [www.x3news.com](http://www.x3news.com)).

На 07.06.2022 г. СД на Емитента в съответствие с чл. 54, ал. 1 от Устава на Дружеството, прие решение за издаване на емисия варанти. Успешно предлагане на емисията варанти би довело до положителна промяна във финансовата позиция на Емитента.

От края на последния отчетен финансов период (31.12.2021 г.), и за която и да е публикувана финансова информация, не е налице друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

### ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ

*в хил. лв.*

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
<b>I. Основен капитал</b>	<b>49 045</b>	<b>47,97%</b>	<b>33 145</b>	<b>0,00%</b>	<b>33 145</b>
<b>II. Резерви</b>	<b>17 531</b>	<b>0,00%</b>	<b>17 531</b>	<b>0,00%</b>	<b>17 531</b>
<b>III. Финансов резултат</b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00%</b>	
<i>1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:</i>					
неразпределена печалба	2 270	9,77%	2 068	4,50%	1 979
непокрити загуба	0	0,00%	0	0,00%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0,00%	0	0,00%	0
<i>2. Текуща печалба</i>	<i>0</i>	<i>(100,00)%</i>	<i>202</i>	<i>(54,81)%</i>	<i>447</i>
<i>3. Текуща загуба</i>	<i>(453)</i>	<i>(453,00)%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>0</i>
<b>Общо за група III:</b>	<b>1 817</b>	<b>(19,96)%</b>	<b>2 270</b>	<b>(6,43)%</b>	<b>2 426</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛА (I+II+III):</b>	<b>68 393</b>	<b>29,18%</b>	<b>52 946</b>	<b>(0,29)%</b>	<b>53 102</b>

### Стойност на текущите активи на Дружеството

(в хил.лв.)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2022	31.03.2021
<b>Активи</b>	<b>89 578</b>	<b>63 307</b>	<b>61 330</b>	<b>97 859</b>	<b>62 714</b>
Собствен капитал	68 393	52 946	53 102	69 155	52 634
Пасиви	21 185	10 361	8 228	28 704	10 080
<b>Приходи от продажби</b>	<b>9 572</b>	<b>3 338</b>	<b>7 328</b>	<b>2 075</b>	<b>1 673</b>
Разходи за оперативната дейност	(9 905)	(4 006)	(6 521)	(1 166)	(1 947)
Печалба от оперативна дейност	(333)	(668)	807	909	(274)
Нетна печалба след данъци	(453)	(202)	447	762	(312)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10 574	3 391	(591)	3 676	1 538
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(23 657)	(3 131)	(28)	(10 647)	(1 690)
Нетен паричен поток от финансова дейност	17 480	87	(651)	7 216	(179)
Доход на акция в лева	(0,009)	0,006	0,013	0,016	(0,009)
Брой акции	49 045 400	33 145 400	33 145 400	49 045 400	33 145 400

В таблицата по-долу са представени цена на придобиване, извършени преоценки и балансова стойност на инвестиционните имоти собственост на Дружеството. Към 31.12.2021 г. пазарните оценки на имотите са изготвени от лицензираните оценители „Импакт Оценители” ООД и „Консултантска къща Амрита“ ООД.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2021 г.**

Инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване лв.	Преценка	Балансова стойност лв.
Земя - гр. Банско, 02676.89.31	13 246	107 477	-2 277	105 200
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	13 237	15 018 675	-1 574 775	13 443 900
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800	-169 812	148 988
Търговски площи Санта Марина етап 3	2 122	3 109 945	-1 373 081	1 736 864
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина" - 67800.35.82 (35082)	3 322	610 723	9 237	619 960
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	605	906 802	-131 802	775 000
Земя – гр. Сандански	17 083	1 198 252	-450 252	748 000
Земя – с. Паничище	12 806	1 333 309	-1 029	1 332 280
Земя – с. Черноморец - УПИ I от кв. 55	4 558	718 388	-384 878	333 510
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 663	4 659 149	-1 385 689	3 273 460
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 086	2 688 974	-1 358 804	1 330 170
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 427	3 454 902	-561 002	2 893 900
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	3 150	2 611 088	-149 868	2 461 220
Офис сграда "Бизнес Хъб" - гр. София	12 560	18 758 005	0	18 758 005
Земя - гр. София - УПИ XXIII - 1482 кв.1 НПЗ Хладилника	2 600	3 428 883	0	3 428 883
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>92 729</b>	<b>58 923 371</b>	<b>-7 534 031</b>	<b>51 389 340</b>

**Стойност на текущите активи към 31.12.2021 г.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на Придобиване/лв.	Балансова Стойност/лв.
Апартаменти Банско	984	938 543	938 543
Апартаменти Санта Марина етап 1.2	225	300 025	300 025
Апартаменти Санта Марина етап 3	1 756	4 347 022	4 347 022
Апартаменти и ПМ Марина Хил Черноморец	1 567	1 497 070	1 497 070
	<b>7 098</b>	<b>7 082 660</b>	<b>7 082 660</b>

**Незавършено производство  
на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2021 г.**

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земни в себестойност	Бал. Стойност
		лв	лв	лв
Проект Санта Марина етап 4	16 616	56 150	1 398 484	1 454 634
Проект с. Паничище	12 806	882 134	1 293 245	2 175 379
Проект гр. София – Герман	53 199		6 562 285	6 562 285
Проект гр. Сапарева баня	86 885	22 679	5 956 882	5 979 561
Проект гр. Сандански	18 108	250 243		250 243
	<b>187 614</b>	<b>1 211 206</b>	<b>15 210 896</b>	<b>16 422 102</b>

Други текущи активи в гр. на материалните запаси/стоки, обзавеждане/ лв.	<b>203 936</b>
Балансова стойност текущи активи/ лв.	<b>23 708 698</b>
<b>Общо активи/лв.</b>	<b>89 577 658</b>

## Отчет за всеобхватния доход

в хил. лв.

	2021	2020	2019
<b>Приходи от дейността</b>	<b>9 722</b>	<b>4 358</b>	<b>7 328</b>
Нетни приходи от продажби	9 572	3 338	7 328
Приходи от финансираня	0	0	0
<b>Финансови приходи</b>	<b>150</b>	<b>1020</b>	<b>0</b>
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	149	1020	0
<b>Разходи за дейността</b>	<b>(10 175)</b>	<b>(4 156)</b>	<b>(6 881)</b>
Разходи по икономически елементи	(9 905)	(4 006)	(6 521)
Финансови разходи / в т.ч. обезценка на инв. имоти/	(270)	(150)	(360)
Нетна печалба за периода	-	202	447
Нетна загуба за периода	(453)	-	-

## Приходи от дейността: Нетни приходи от продажба на:

в хил. лв.

ПРИХОДИ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
<b>А. Приходи от дейността</b>					
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>					
1. Продукция	7 911	179,44%	2 831	(44,65)%	5 115
2. Стоки	69	43,75%	48	182,35%	17
3. Услуги	1 591	256,73%	446	(78,27)%	2 052
4. Други	1	(92,31)%	13	(90,97)%	144
<b>Общо за група I:</b>	<b>9 572</b>	<b>186,76%</b>	<b>3 338</b>	<b>(54,45)%</b>	<b>7 328</b>
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0,00%	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
III. Финансови приходи		0%		0,00%	
5. Други	150	(85,3)%	1 020	0,00%	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>150</b>	<b>(85,3)%</b>	<b>1 020</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>9 722</b>	<b>123,08%</b>	<b>4 358</b>	<b>(40,53)%</b>	<b>7 328</b>

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2021 г. приходите от дейността възлизат на 9 722 хил. лв. и бележат увеличение с 123,08 % спрямо предходната финансова година, през 2021 година. Приходите от дейността през 2021 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукция (7 911 хил. лв. или 81,37 % от всички приходи) и приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти на стойност 1 591 хил. лв. или 16,36% от всички приходи). Дружеството въведе в експлоатация две вилни сгради на територията на ВС „Санта Марина“ и продаде два имота в Созопол, като отчетените приходи от тези сделки представляват 60 % от всички приходи на дружеството. Придобиването на нова офис сграда в края на м. август 2022 г. доведе до увеличаване на приходите от наеми, като само от тази сграда те са 10,8% от всички приходи.

в хил. лв.

РАЗХОДИ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>					
1. Разходи за материали	(3)	200,00%	(1)	(85,71)%	(7)
2. Разходи за външни услуги	(920)	21,21%	(759)	(63,87)%	(2 101)
3. Разходи за амортизации	(361)	78,71%	(202)	(16,87)%	(243)

в хил. лв.

РАЗХОДИ	31.12.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019
4. Разходи за възнаграждения	(161)	11,81%	(144)	(16,76)%	(173)
5. Разходи за осигуровки	(13)	(13,33)%	(15)	0,00%	(15)
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	(7 884)	201,15%	(2 618)	(29,45)%	(3 711)
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0,00%	0	0,00%	0
8. Други	(563)	110,86%	(267)	(1,48)%	(271)
<b>Общо за група I:</b>	<b>(9 905)</b>	<b>147,25%</b>	<b>(4 006)</b>	<b>(38,57)%</b>	<b>(6 521)</b>
II. Финансови разходи					
1. Разходи за лихви	(253)	84,67%	(137)	(6,80)%	(147)
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0,00%	0	0,00%	0
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	0	(100,00)%	(1)	0,00%	(1)
4. Други	(17)	41,67%	(12)	(94,34)%	(212)
<b>Общо за група II:</b>	<b>(270)</b>	<b>80,00%</b>	<b>(150)</b>	<b>(58,33)%</b>	<b>(360)</b>
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	<b>(10 175)</b>	<b>144,83%</b>	<b>(4 156)</b>	<b>(39,60)%</b>	<b>(6 881)</b>

Към 31.12.2021 г. общо разходите за дейността на Дружеството на годишна база възлизат на 10 175 хил. лв.

В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял заемат балансова стойност на продадените активи 77,48% (7 884 хил. лв.), които бяха реализирани през 2021 година,

Разходите за амортизации се увеличиха с въвеждането в експлоатация на оборудването на обновения Спа център и хотелски стаи в хотел „Иван Рилски“ гр. Банско и оборудването на новопридобитата офис сграда в гр. София.

Разходите за външни услуги и 9,04% (920 хил. лв.) спрямо разходите по икономически елементи.

Разходите за лихви към края на 2021 г. са в размер на 253 хил. лв.

Разходите за управление, включващи разходи за одит, възнаграждение на третите лица по чл. 24, ал. 4 от ЗДСИЦДС, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на СД и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 592 хил. лева, което е 0,66 % от общата сума на актива.

Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2021 г. няма финансов резултат за разпределение съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Към края на месец декември 2021 г. дружеството има 20 неприключили договора за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 2,7 млн. лв. през 2022 г.

## РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2022 г. Дружеството очакваше подобрене в приходната си част в сравнение с предходната година, предвид отшумяване на пандемията от COVID-19 и отпадане на ограниченията пред туризма, съчетани с постигнатото в хотелски комплекс „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско и в.с. „Санта Марина“.

Целогодишно работещият хотелски комплекс „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско създаде условия за основно българските ни клиенти да се насладят през всеки сезон на модерен СПА център с изцяло обновена зона за релаксация, външен и вътрешен басейн, фитнес център с професионални уреди, изцяло обновен ресторант, нова многофункционална зала за по-големи събития и изцяло реновирани стаи, апартаменти и общи части на хотела.

Ваканционно селище „Санта Марина“ е изключително добре позиционирано да привлече още от потенциалните почиващи, благодарение на особеностите в развитието си, които виждаме като конкурентни предимства:

- Огромна паркова среда – над 145 000 кв. м. с многообразни дървесни и храстови видове

- Контролиран достъп на всички пребиваващи
- 88 вили, разположени на разстояния една от друга, които позволяват много добра възможност за социално дистанциране
- Изцяло изградена пешеходна инфраструктура – хиляди метри пътища, алеи, горски пътеки и стълбища
- Изцяло изградена социална инфраструктура – 4 отделни ресторанти, позволяващи обслужването на много хора, при спазване на благоразумна дистанция; 2 супермаркета, сладкарница, медицински център и много други
- Общински парк с тенис кортове и други спортни съоръжения, детски площадки и нови, добре подържани пешеходни алеи
- Възможност за обособяване на бизнес пространства за хора работещи дистанционно

И всичкото това на брега на морето, където морският въздух и парковата среда сред боровата гора, съдействат за укрепване на дихателната система и въздействат положително на общото физическо състояние.

За съжаление на 24.02.2022 г. започна война в Украйна, което доведе до множество наложени санкции от страна на ЕС спрямо Русия. Задълбочаващите се военни действия в Украйна ни мотивират да предположим с висока степен на вероятност, че през сезон Лято 2022 няма да има значително количество туристи от засегнатите от войната държави, съответно собственици на апартаменти във в.с. „Санта Марина“, граждани на Русия и Украйна, е малко вероятно да посетят България.

#### НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Поради специфичния предмет на дейност Дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

### Х. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталовите ресурси на разположение на Емитента са:

- **Собствен капитал** – самостоятелно генерираните парични потоци от оперативна дейност, както и от емитиране на акции (увеличение на капитала)
- **Заемни средства** – банкови кредити и емитиране на облигации

Емитентът счита, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

#### Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2021 г.

(в хил.лв.)	2021	2020	2019
<i>Собствен капитал</i>	68 393	52 946	53 102
<i>Привлечен капитал:</i>	21 185	10 361	8 228
Банкови заеми	19 027	5 956	5 367
Други текущи задължения	2 158	4 405	2 861

През 2021 г. Дружеството проведе две успешни увеличения на капитала чрез конвертиране на варианти от емисия с ISIN код BG9200001162 в рамките на които бяха издадени нови 15 900 000 бр. акции с номинална стойност 1 лв. всяка и капиталът на Дружеството беше увеличен, както следва:

- при първото увеличение от 33 145 400 лв. на 45 645 400 лв.
- при второто увеличение от 45 645 400 лв. на 49 045 400 лв.

Към края на 2021 г. привлеченият капитал на Дружеството възлиза на 21 185 хил. лв. и се формира от получените кредити в размер на 19 027 хил. лв., от които 17 951 хил. лв. нетекущо задължение и 1 076 хил. лв. текущо задължение. Другите текущи задължения на Дружеството са в размер на 2 158 хил. лв., от които към свързани предприятия 481 хил. лв., получени аванси по договори за продажба на апартаменти 1 454 хил. лв.

В таблицата е представена информацията относно сключените от „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ в качеството му на получател договори за заем. Всички заеми са обезпечени.

Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер	Лихва	Дата на отпускане	Срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2021 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за 2021 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	
Уникредит Булбанк АД	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	ОДИ + 2.40%	10.2015	6.2026	270	3 847	125
Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	730 000	ОДИ + 2.40%	12.2020	6.2026	75	458	17
Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	2 326 160	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	117	2 171	22
Уникредит Булбанк АД	комбиниран	BGN	8 894 600	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	444	8 302	70
Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	3 400 000	ОДИ + 2.30%	8.2021	9.2028	170	3 173	19
<b>Общо:</b>							<b>1 076</b>	<b>17 951</b>	<b>253</b>

През 2021 г. Дружеството погаси кредити в размер на 1 549 527.40 лв., като сумата от 564 598,40 лв., беше по редовни главници, а разликата от 987 929 лв., която представлява 30% от получените суми по сключени договори за продажба на апартаменти в Созопол, Банско и Черноморец, бе заплатена предсрочно преди 28.02.2022 г., с което се намали задължението на дружеството по последните вноски по кредити с падеж 25.06.2026 г.

Не са налице ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента.

Отчет за паричните потоци/в хил. лв.	2021	2020	2019	31.03.2022	31.03.2021
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>					
Постъпления от контрагенти	8 748	6 525	7 049	3 013	1 695
Плащания на контрагенти	(1 824)	(2 766)	(7 127)	(980)	(119)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(169)	(163)	(192)	(37)	(37)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(416)	(204)	(320)	(354)	(1)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)	4 234	-	-	2 035	-
Курсови разлики	1	(1)	(1)	(1)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>10 574</b>	<b>3 391</b>	<b>(591)</b>	<b>3 676</b>	<b>1 538</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>					
Покупка на нетекущи активи	(23 657)	(3 131)	(28)	(10 647)	(1 690)
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(23 657)</b>	<b>(3 131)</b>	<b>(28)</b>	<b>(10 647)</b>	<b>(1 690)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>					
Постъпления от емитиране на акции	15 900	-	-	-	-
Изплатени дивиденди	(1)	(353)	-	-	-
Постъпления от получени заеми	3 400	730	-	8 100	-

ПРОСПЕКТ

Плащания по получени заеми	(1 549)	(141)	(493)	(738)	(141)
Платени лихви и такси по получени заеми	(264)	(147)	(155)	(131)	(37)
Други парични потоци използвани за финансова дейност	(6)	(2)	(3)	(15)	(1)
<b>Нетен паричен поток използван за финансова дейност</b>	<b>17 480</b>	<b>87</b>	<b>(651)</b>	<b>(7 216)</b>	<b>(179)</b>
<b>Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>4 397</b>	<b>347</b>	<b>(1 270)</b>	<b>245</b>	<b>(331)</b>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ	592	245	1 515	4 989	592
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 30 ЮНИ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 234</b>	<b>261</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 ДЕКЕМВРИ</b>	<b>4 989</b>	<b>592</b>	<b>245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

В следствие на двете успешни увеличения на капитала през 2021 г. чрез конвертиране на емисия варианти BG9200001162 в акции, капиталът на Емитента беше увеличен от 33 145 400 лв. на 45 645 400 лв. и допълнително от 45 645 400 лв. на 49 045 400 лв., като общата стойност на постъпленията от емитиране на нови акции е в размер на 15 900 хил. лв.

През 2021 г. Дружеството сключи договор за кредит с „Уникредит Булбанк“ АД и усвои 3 400 000 лв. при покупката на офис сграда ФьърПлей Бизнес Хъб, гр. София.

В началото на 2022 г. Емитентът усвои допълнително чрез договор за кредит с „Уникредит Булбанк“ АД 8 100 000 лв., като част от покупната цена за придобиване на офис сграда Бизнес център Hill Tower, гр. София.

Дружеството има постъпления от основната си дейност за 2021 г. в размер на 8 784 хил. лв., а към края на първо тримесечие на 2022 г. – постъпления в размер на 3 013 хил. лв. Допълнително бяха възстановен данък ДДС в края на 2021 г. на обща стойност 4 234 хил. лв. и в следствие през първо тримесечие на 2022 г. беше възстановен ДДС в размер на 2 035 хил. лв.

На проведено на 21.07.2021 г. ОСА СД беше овластен да сключи сделка, попадаща в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК, а именно покупка на недвижим имот, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7. Имотът представлява парцел в урбанизирана територия, в централната част на гр. София, с начин на трайно ползване „За друг вид имот със специална предназначение“. Площта на имота по кадастрална схема е 3 515 кв м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-45/09.07.2010 г. на изп. директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-760/20.05.2013 на СГКК-София. Собственик на имота е „ФьърПлей Интернешънъл“ АД.

Към датата на проспекта в имота е в ход строеж на административна сграда клас „А“ с общо РЗП около 22 800 кв.м., от които 17 000 надземни. Проектът на сградата включва търговски обекти, разположени на партера, зона за хранене и конферентен център за 150 души. Предвиден е висок клас оборудване, инсталации и най-модерни технологии. Сградата ще отговаря на изискванията за устойчиво строителство според стандарта LEED. Парцелът на бул. „Янко Сакъзов“ № 7 при вариант изграждане и отдаване под наем на висок клас офис сграда би струвал като проект в рамките на 60 млн. лв., включващ покупка на имота с проект и влязло в сила разрешение за строеж, построенният към момента етап от сградата, изграждането на сградата в рамките на 24 месеца, довършване и отдаване под наем в рамките на 12 месеца. Очакваните годишни приходи от сградата след разрешително за ползване са в рамките на 5,2 млн. лв. Нетните приходи и остатъкът за разпределение на акционерите в голяма степен зависи от заетост, средния наем, срокът и структурирането на финансирането на проекта.

В дневния ред на ОСА, насрочено за 27.06.2022 г. е включено предложение за овластяване на СД на Дружеството да сключи сделка в обхвата на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за покупка на недвижим имот, а именно административна сграда (сграда „А“) и реконструкция и надстройка на съществуваща двуетажна административна сграда (сграда „Б“), находящи се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, изградени в терен, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.903.1417 находящ се в гр. София, местност „НПЗ Хладилника – Витоша“ (Офис



сграда „ФПИ Бизнес център“, както и покупка на поземлени имоти с идентификатор 68134.903.2446 и 68134.903.3005. Пазарната стойност на посочените по-горе недвижими имоти, определена от независим оценител „Импакт Оценители“ ООД е общо в размер на 9 504 400 лв., като сделката за придобиване на имотите (в случай, че СД получи овластяване от страна на ОСА) ще бъде на стойност 9 504 400 лв.

Съобразно решението на ОСА, насрочено за 27.06.2022 г., в зависимост от успеха на настоящата емисия варианти и свободните парични средства на разположение на Дружеството, мениджмънта на Емитента ще прецени необходимостта от допълнително финансиране на придобиването на посочените по-горе имоти (както този на бул. „Янко Сакъзов“ № 7, така и на имота на бул. „Черни връх“ № 51Б) чрез заемни средства от кредитни институции в размер до 10 000 хил. евро.

Проектите в развитие ще се финансират както чрез собствени средства на Дружеството, така и чрез заемен капитал, включително чрез увеличение на капитала чрез конвертиране на емисията варианти, предложена с настоящия Проспект.

---

## **XI. НОРМАТИВНА СРЕДА**

---

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е дружество, регистрирано в Република България и в този смисъл то е зависимо от всички политически, икономически, данъчни и парични политики, които страната провежда.

Дейността на дружеството се регламентира от ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Съгласно Конституцията, България е република с парламентарно управление, единна държава с местно самоуправление. Всички граждани са равни пред закона, като не се допускат никакви ограничения на правата или привилегии, основани на народност, раса, етническа принадлежност, пол, произход, религия, образование, убеждения, политическа принадлежност, лично и обществено положение или имуществено състояние. Държавната власт се разделя на законодателна, изпълнителна и съдебна. Страната се управлява според върховният закон – Конституцията, приета през 1991 г., и законите на страната, а политическият живот се основава върху принципа на политическия плурализъм.

Икономиката в Република България се основава на свободната стопанска инициатива, тя е пазарна, отворена, с развит частен сектор и ограничен брой държавни предприятия. Българската икономика се характеризира с икономическа, политическа и финансова стабилност. Страната има стратегическо географско разположение и либерализиран достъп до пазари. България е член на Световната търговска организация от 01.12.1996 г. и е член на ЕС от 01.01.2007 г., което я прави значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции.

България е пълноправен член на ЕС и е задължена да спазва основните политически и икономически принципи на функциониране на съюза и неговото законодателство. Членството на страната в ЕС и стабилната макроикономическа рамка благоприятстваха процеса на снижаване на лихвените равнища в страната и намаляване разликата им с тези на евро зоната. Политиката на правителството е насочена към запазването на фискална устойчивост и предвидима и последователна фискална политика, допринасяща за подобряване на бизнес средата, насърчаване на инвестициите, стимулиране на трудовия пазар и устойчив икономически растеж. България, като държава членка на ЕС е задължена да спазва европейските регулации, което осигурява повишаване на качеството на местното законодателство и унифициране на немалка част от него с нормативната практика на ЕС, а от там и с практиките на по-развитите страни членки на ЕС.

Страната ни започна процес по присъединяване към валутния механизъм ERM II (т.нар. - чакалня на еврозоната) през юли 2018 г., когато беше подадено и искане за тясно сътрудничество на БНБ с

---

Европейската централна банка (ЕЦБ). Приемането на еврото е сред ключовите, стратегически и политически задачи пред България. Съгласно действащото законодателство и условията на Валутен борд, към датата на Проспекта, българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 евро за 1.95583 лева. На 10.07.2020 г. ЕЦБ обяви, че България официално е приета във валутния механизъм ЕRM II, а БНБ влиза в т.нар. тясно сътрудничество с ЕЦБ, което представлява достъпа до банковия съюз за страни извън еврозоната. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ. Споразумението за участие на българския лев във Валутен механизъм II е придружено от твърд ангажимент на българските власти да провеждат благоразумни икономически политики с цел запазване на икономическата и финансовата стабилност и постигане на висока степен на устойчива икономическа конвергенция.

В последните години правителството на България поддържа строга фискална политика и един от най-малките размери на държавен дълг от страните в ЕС. Страната се отличава с добра и предвидима фискална политика, която подкрепя и стабилността на данъчната система. Въпреки това, няма гаранции, че под влияние на политически, икономически или демографски фактори в бъдеще системата на данъчно облагане няма да претърпи изменение в негативна за стопанските субекти посока.

Към датата на Проспекта, данъчната система в България е една от най-благоприятните за бизнеса по отношение на фиксирания корпоративен данък в размер на 10% и фиксиран данък върху доходите на физическите лица, който също е 10%. От своя страна Емитентът, като дружество със специална инвестиционна цел е освободено от корпоративен данък на основание чл. 175 от ЗКПО.

Благоприятната данъчна ставка е едно от най-големите предимства на българската икономика за привличане на чужди инвеститори и развиване на бизнес в страната. В средносрочен план се очаква запазване на ниските данъчни ставки за корпоративните данъци и тези върху доходите на физическите лица, което има за цел да стимулира икономическия растеж и търсенето и предлагането на труда.

Политиката на правителството в областта на данъците е насочена и към намаляване дела на сивата икономика, борба с данъчните измами и укриването на данъците. Извън посочените по-горе фактори, свързани с политическите, икономическите и данъчните политики, провеждани в страната, не са налице други фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента. Няма съществени промени в данъчното законодателство, водещи до икономически и/или финансов ефект, който да засяга дейността на Дружеството.

Към датата на настоящия проспект риска от политическа нестабилност е значителен предвид заявеното излизане на една от партиите от управляващата коалиция. В случай на парламентарна криза е вероятно да има затруднения при приемане на актуализацията на държавния бюджет за 2022 г., което неминуемо ще се отрази върху цялостната икономическа обстановка в страната. Допълнително при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на заявените от правителството законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

---

## ХII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

---

Дружеството реструктурира инвестиционния си портфейл, като насочва дейността си основно към управлението на административни сгради на територията на гр. София. Целта на мениджмънта е да продължи тази тенденция, като инвестира свободните капитали във високодоходни активи, които се характеризират с по-лесно прогнозиране на паричните потоци и по-висока доходност.

Към датата на Проспекта Емитентът притежава две офис сгради на територията на гр. София, които са отдадени с дългосрочни наеми, като най-високите наемни нива достигат до 18 евро без ДДС/кв.м.

Апартаментите, които Емитентът предлага за продажба се предлагат при цена от 700 евро без ДДС за кв.м. до 1250 евро без ДДС за кв. м. в зависимост от локацията на имота – гр. Черноморец, гр. Банско и гр. Созопол, като СД редовно актуализира ценовата си политика съобразно актуалните пазарни условия.

По отношение на отдаваните под наем обособени части от търговски комплекси във в.с. Санта Марина, хотел в гр. Черноморец и в.с. и хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско Дружеството се придържа към решенията на ОСА и пазарните условия. Наемните нива отчитат влиянието на пандемията от COVID-19 и военния конфликт между Украйна и Русия, доколкото през годините, предхождащи 2020 г. основни ползватели на услугите във ваканционните комплекси за граждани на бившите Съветски републики, в т.ч. и граждани на Украйна.

Предвид неизвестното бъдещо въздействие, което здравната криза COVID-19 и военният конфликт между Русия и Украйна, както и наложените спрямо Русия и нейните граждани отношения, може да окаже върху туристическия сезон и приходите от Лято 2022, СД на Дружеството е предпазлив в очакванията си и следва консервативна стратегия, целяща гарантиране на сигурен приход чрез отдаване на търговските комплекси във в.с. Санта Марина, хотела в гр. Черноморец и в.с. и хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско на партньор, с когото им изградени дългосрочно взаимоотношения.

Към датата на Проспекта в част от обособените търговски площи във в.с. „Санта Марина“ бе реализиран идеен проект, който промени визията на рецепцията и на ресторанта до Басейн 5, като новите интериорни решения придадоха модерен и съвременен вид на помещенията. Подменено беше част от оборудването и обзавеждането и на други търговски площи в комплекса в отговор на стремежа на Дружеството да продължи да предлага под наем конкурентни активи.

Административните сгради, които Емитентът притежава са изцяло отдадени, като в началото на 2022 г. започна реализацията на проект за дигитализация и управление на сградния фонд и отношенията с наемателите. Предвид промените в цените на електроенергията СД проучва възможността за алтернативни източници на електро енергия, които ще бъдат финансирани със собствени средства на Дружеството.

Дружеството няма проекти в изпълнение, предвид което повишаващите се цени на строителните материали и услугите в строителството към момента не се отразяват пряко на дейността на Емитента. Предвид намерението на Дружеството да придобие имота на бул. „Янко Сакъзов“ с новоизграждащата се в него административна сграда към настоящия етап цената на строителните материали е от значение, дотолкова доколкото в по-късен етап ще се отрази на стойността на придобиване на изграждащата се сграда. Финансирането на покупката на проекта зависи от успеха на настоящата емисия, като съобразно размера на записаните и упражнене варианти СД ще прецени необходимостта от подкрепа от страна на кредитни институции и/или ще инициира емитирането на дългови инструменти.

---

### **XIII. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА**

---

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

---

### **XIV. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ**

---

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със СД от трима членове, както следва:

---

■ Кристина Петрова – председател на СД и изпълнителен директор

■ Иванка Ангелова – член на СД

■ Виолета Кабзималска – Тахрилова – член на СД

Изпълнителният директор на дружеството – Кристина Петрова изпълнява функцията на независим член на СД по чл. 116а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Бизнес адрес на членовете на СД на Емитента: гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б.

Дейности от значение на Дружеството, които членовете на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ извършват извън него:

- **Кристина Петрова** не извършва дейност извън Емитента и не участва в управителни и/или контролни органи на други юридически лица.

**Иванка Ангелова** не участва в управителни и/или контролни органи на други юридически лица. Иванка Ангелова е главен счетоводител на „Технотранс Глобъл“ ЕООД, ЕИК 131349652.

**Виолета Кабзималска – Тахрилова** - не участва в управителни и/или контролни органи на други юридически лица. Виолета Кабзималска – Тахрилова заема длъжността експерт бизнес развитие във „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

Настоящият мандат на СД е 4 години и изтича на 29.06.2022 г.

Между членовете на СД на Дружеството не съществуват **родствени връзки**.

#### УПРАВЛЕНСКИ ОПИТ И ЗНАНИЯ

**Кристина Петрова** е изпълнителен директор на Дружеството и отговаря за стратегията на управление и развитие на Емитента. Кристина Петрова има над 15 г. опит на капиталовия пазар, в т.ч. като част от екипа на КФН в дейността ѝ по лицензионни и разрешителни производства за дружества със специална инвестиционна цел, публични дружества и емитенти, управляващи дружества, ИП, лица, управляващи алтернативни инвестиционни фондове, лица, които управляват фондове за рисков капитал и други. Последователно е заемала длъжността ръководител на отдел „Нормативно съответствие“ в ИП и във „ФеърПлей Интернешънъл“ АД. Кристина Петрова е магистър по „Право“ от Софийски университет „Св. Климент Охридски“ и магистър по „Финансов мениджмънт“ от Университет за национално и световно стопанство, гр. София.

**Иванка Ангелова** е член на СД и отговаря за цялостната дейност, свързана с финансите и счетоводството на Дружеството. Иванка Ангелова има над 25 г. опит като главен счетоводител на строителни дружества, дружества, специализирани в дейности по лизинг и отдаване под наем на МПС и услуги със строителна техника и механизация, както и в търговията със строителни материали. Иванка Ангелова е магистър по „Математика и информатика“ от ПУ „Паисий Хилендарски“, гр. Пловдив и магистър по „Счетоводство и контрол“ от ВТУ „Св. Св. Кирил и Методий“.

**Виолета Кабзималска – Тахрилова** е член на СД на дружеството и отговаря за бизнес развитието на недвижимите имоти. Виолета Кабзималска – Тахрилова има над 12 г. опит в управлението на проекти, анализи и проучвания в областта на недвижимите имоти, и изготвяне на стратегии за развитие на клоновата мрежа на търговската верига Кауфланд България ЕООД и Ко КД. Виолета Кабзималска – Тахрилова се

присъедини към екипа на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД през 2017 г., където заема позицията експерт по бизнес развитие и отговаря за анализа и внедряването на новите инвестиции на компанията. Виолета Кабзималска – Тахрилова е бакалавър в катедра „Германистика и скандинавистика“ на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Немска филология“, като е завършила специализация по програма „Езикознание и превод“.

#### **ДАНИИ ЗА ВСЯКО ОСЪЖДАНЕ, САНКЦИИ, НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ, ПРЕДШЕСТВАЩИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА**

##### През последните пет години членовете на СД на Дружеството:

- с изключение на посоченото по-горе не са били членове на административните, управителните или надзорни органи на дружества и/или съдружия или съдружници
- не са осъждани за измама
- не са били свързани с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството им на член на административен, управителен или надзорен орган или в качеството на висш ръководител на дружество или друго образувание, по отношение на което е било налице такова обстоятелство
- не са официално публично инкриминирани и/или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации)
- не са били лишавани от съд от правото да бъдат членове на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството, или изпълняването на дейността на някой емитент

#### **КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

Не са налице потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на СД на Дружеството към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия документ, на Емитента не са известни договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на СД на Емитента да е избрано за член на управителния орган на Дружеството.

Не са налице ограничения за разпореждане от членовете на СД с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството. Към датата на проспекта членовете на СД не притежават ценни книжа, издадени от Дружеството.

## **XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

Размер на начислените от Емитента годишни брутни възнаграждения на членовете на СД за 2021 г. Възнаграждението на членовете на СД във „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ се състои само от постоянно възнаграждение. Допълнителни стимули и възнаграждения, както и променливо възнаграждение не са изплащани през 2021 г. На членовете на СД не са изплащани материални стимули от Дружеството. Не са начислявани други видове възнаграждение освен постоянно такова.

Име	Позиция	Възнаграждение/лв.
<b>Кристина Петрова</b>	Изпълнителен директор и Председател на СД от 01.12.2021 г.	6 525
<b>Райчо Дянков</b>	Изпълнителен директор и Председател на СД до 30.11.2021 г.	99 000
<b>Иванка Ангелова</b>	Член на СД	35 950
<b>Виолета Кабзималска - Тахрилова</b>	Член на СД	11 265,99

Членовете на СД не са получавали никакви други парични, непарични или отсрочени възнаграждения от Емитента освен споменатите в тази точка.

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД.

---

## **XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

---

### **МАНДАТ**

Настоящият мандат на СД изтича на 29.06.2022 г.

- Кристина Петрова заема длъжността изп. директор и Председател на СД от 01.12.2021 г.
- Райчо Дянков заема длъжността изп. директор и Председател на СД от 20.07.2018 г. до 30.11.2021 г.
- Иванка Ангелова заема длъжността член на СД от 15.01.2020 г.
- Виолета Кабзималска – Тахрилова заема длъжността член на СД от 20.07.2018 г.

### **ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА**

Сключените договори за възлагане на управлението на членовете на СД с „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не предвиждат обезщетения при прекратяването на заетостта. Емитентът няма дъщерни дружества.

### **ОДИТЕН КОМИТЕТ**

Членовете на настоящия Одитен комитет са избрани на проведеното на 17.09.2020 г. ОСА. Одитният комитет на дружеството е в състав:

Анелия Петкова Ангелова-Гумбева – председател

Веселин Борисов Воденичаров – член

Светла Димитрова Ангелова – член

Одитният комитет на Дружеството се избира от ОСА, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им, в съответствие със ЗНФО. Председателят на одитния комитет се избира от неговите членове. Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от ОСА Статут на Одитния комитет и чл. 108 от ЗНФО. Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на Одитния комитет. Регистрираните одитори докладват на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита. Одитният комитет отчита дейността си пред ОСА веднъж годишно с приемането на годишния финансов отчет.

Мандатът на одитния комитет изтича на 17.09.2023 г.

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ няма комитет по възнагражденията.

### **КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление съгласно чл. 100н, ал. 8, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, одобрен от КФН с Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г.

Няма потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление, включително одобрени от ръководството и/или от събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.

## XVII. СЛУЖИТЕЛИ

---

Към датата на проспекта дружеството има 4 служители. Дружеството не наема значителен брой временно заети лица.

Членовете на СД на Дружеството не притежават акции от капитала на Емитента, нито опции върху акции на Емитента. Няма споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

---

## XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

---

Към датата на проспекта лица, чието право на глас в ОСА на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ *пряко* достига 5% от капитала, са както следва:

- **„ФП Инвест“ АД** притежава пряко 12 465 644 броя акции, представляващи 25,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 25,42% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Марио Захариев Захариев** притежава пряко 14 306 908 броя акции, представляващи 29,17% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 29,17% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Анна Петрова Захариева** притежава пряко 7 562 125 броя акции, представляващи 15,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 15,42% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Милена Марио Захариева** притежава пряко 3 434 938 броя акции, представляващи 7% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 7% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Катерина Марио Захариева** притежава пряко 3 433 178 броя акции, представляващи 7% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 7% от правата на глас в ОСА на дружеството.
- **Марина Марио Захариева** притежава пряко 3 433 178 броя акции, представляващи 7% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, и съответно 7% от правата на глас в ОСА на дружеството.

Към датата на Проспекта няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко участие в капитала на Емитента, достигащо 5% от капитала. Няма физически или юридически лица, които да упражняват пряк контрол върху Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект следните лица притежават непряко участие в Емитента, съгласно разпоредбата на чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК:

- **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД** притежава непряко 25,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, доколкото притежава пряко 63,92% от капитала на „ФП Инвест“ АД. (*„ФП Инвест“ АД притежава пряко 25,42% от капитала на Емитента*).
  - **Марио Захариев Захариев** притежава непряко 25,42% от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, доколкото притежава пряко 76,31% от капитала на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД (*„ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява пряк контрол върху „ФП Инвест“ АД – дружество, притежаващо пряко 25,42% от капитала на Емитента*).
-

Към датата на Проспекта Дружеството се контролира от Марио Захариев Захариев, доколкото последният притежава общо (пряко и непряко) 54,59 % от капитала на Емитента. На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

Посочените по-горе мажоритарни акционери в Дружеството нямат различни права на глас. Всяка акция от капитала на Емитента дава право на 1 глас в ОСА.

С оглед предотвратяване на злоупотреби от страна на лицето, което упражнява контрол върху Дружеството съществуват мерки, както в приложимото законодателство, така и в Устава на Емитента.

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лицата, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Лицата по предходното изречение могат:

- 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 контрольори, 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
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ

Съгласно чл. 46, ал. 4 от Устава на Дружеството за приемане на решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, ал. 4 от ЗДСИЦДС, е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от записания капитал.

Съгласно чл. 46, ал. 3 от Устава на Дружеството е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции с право на глас за взема на следните решения:

- изменение и допълнение на Устава на Дружеството
- преобразуване и прекратяване на Дружеството
- увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството
- избор и освобождаване на членовете на СД
- определяне размера на възнаграждението и тантиемите на членовете на СД, както и срока, за който са дължими
- определяне размера на гаранцията за управление на членовете на СД, в съответствие с изискванията на закона

Съгласно чл. 118а от ЗППЦК лице, което контролира публично дружество, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху публичното дружество е склонило член на управителните или контролните му органи или негов прокурист да действа или да се въздържа от действие не в интерес на дружеството, отговаря солидарно за причинените на дружеството вреди.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, в случай, че ОСА на Емитента разглежда въпрос за овластяване на СД за сключване на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК и лицата, осъществяващи контрол върху Емитента са заинтересовани лица спрямо тази сделка, същите не могат да упражняват правото си на глас при вземането на това решение.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.



## XIX. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделки и разчети със свързани лица към датата на Проспекта:

Продажби (хил. лв.)					
Клиент	Вид услуга	07.06.2022	2021	2020	2019
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	308	441	407	842
ФеърПлей Интернешънъл АД	Обзавеждане	2	2	0	0
Санта Марина АД	Услуги	0	0	0	4
<b>Общо</b>		<b>310</b>	<b>443</b>	<b>407</b>	<b>846</b>

Покупки (хил. лв.)					
Доставчик	Вид услуга	07.06.2022	2021	2020	2019
ФеърПлей Интернешънъл АД	Възн. на обсл. друж., наем, покупка на инвестиционен имот	9 323	23 886	361	449
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	11	125	194	518
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	0	14	12	11
ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	0	0	0	9
Санта Марина АД	СМР, комисионни	0	105	1 401	1 704
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Финансови услуги	0	5	0	0
<b>Общо</b>		<b>9 334</b>	<b>24 135</b>	<b>1 968</b>	<b>2 691</b>

Сделките със свързани лица са извършени по справедлива пазарна стойност.

Вземания (хил. лв.)				
Клиент	07.06.2022	2021	2020	2019
ФеърПлей Интернешънъл АД	0	2 836	0	0
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	19	115	0	470
Санта Марина АД	0	0	0	1
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>2 951</b>	<b>0</b>	<b>471</b>

Задължения (хил. лв.)				
Клиент	07.06.2022	2021	2020	2019
ФеърПлей Интернешънъл АД	49	481	589	255
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	1	0	1	48
Санта Марина АД	0	0	347	238
Технотранс Глобъл ЕООД	0	0	1	1
<b>Общо</b>	<b>50</b>	<b>481</b>	<b>938</b>	<b>542</b>

За периода обхванат от историческата финансова информация и към датата на Проспекта няма сделки между Дружеството и някой от членовете на СД.

Вземанията и задълженията със свързани лица не са обезпечени. От момента на учредяването си и към датата на проспекта Дружеството не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

## XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

---

За анализа на финансовото състояние на Емитента са използвани одитираните годишни финансови отчети за 2019, 2020 и 2021 г., както и неоодитираните финансови отчети към 31.03.2021 г. и 31.03.2022 г. Всички горепосочени документи, както и одиторските доклади за всяка от тези години, са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg) и на [www.x3news.com](http://www.x3news.com).

За периода, обхванат от историческата финансова информация не е извършвана промяна в референтната балансова дата, както и в счетоводната рамка.

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет. Представените финансови отчети на Емитента участват в консолидираните финансови отчети на „Феърплей Интернешънъл“ АД. Към датата на Проспекта Емитентът вече не е част от групата на „Феърплей Интернешънъл“ АД.

### База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовите отчети на Дружеството се съставят в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на ЗС, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовите отчет се съставят в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

Финансовите отчети се съставят при спазване на принципа на действащо предприятие.

### АКТИВИ, СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (хил. лв.)

Общата сума на активите на индивидуална база на Емитента достигат 89 578 хил. лв. в края на 2021 г., отбелязвайки ръст с 41,50%, спрямо 31.12.2020 г., когато сума на актива е 63 307 хил. лв. Към 31.03.2022 г. сумата на активите на Дружеството достига 97 859 хил. лв.

Нетекущите активи са в размер на 57 296 хил. лв. в края на 2021 г., отбелязвайки ръст с 85,94% спрямо година по-рано, дължащ се главно на ръст в перо „Инвестиционни имоти“. Нетекущите активи към 31.03.2022 г. са в размер на 69 014 хил. лв.

Текущите активи са в размер на 32 282 хил. лв. в края на 2021 г. и намаляват с 0,65% спрямо 32 492 хил. лв. за текущи активи към 31.12.2020 г. Към 31.03.2022 г. текущите активи намаляват до 28 845 хил. лв.

Основния капитал на Емитента достига 49 045 хил. лв. в края на 2021 г., отбелязвайки ръст с 47,97%, спрямо 31.12.2020 г., когато основният капитал е 33 145 хил. лв. Собственият капитал е в размер на 68 393 хил. лв. в края на 2021 г., отбелязвайки ръст с 29,18% спрямо година по-рано, когато е 52 946 хил. лв. Към 31.03.2022 г. собственият капитал е в размер на 69 155 хил. лв.

Нетекущите пасиви са в размер на 17 951 хил. лв. в края на 2021 г. и се увеличават с 218,65%, при стойност от 5 635 хил. лв. за нетекущи пасиви към 31.12.2020 г. Към 31.03.2022 г. текущите пасиви се увеличават спрямо 31.12.2021 г. и са в размер на 24 908 хил. лв. Намалението на текущите пасиви е в размер на 31,75%, които към 31.12.2020 г. са 4 726 хил. лв., а в края на 2021 г. 3 234 хил. лв.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
<b>АКТИВИ</b>					
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	5 906	4 163	1 982	5 952	5 477
Инвестиционни имоти	51 390	26 652	25 632	63 062	26 652
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b><u>57 296</u></b>	<b><u>30 815</u></b>	<b><u>27 614</u></b>	<b><u>69 014</u></b>	<b><u>32 129</u></b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	23 709	31 431	32 137	23 242	29 763
Текущи търговски и други вземания	3 068	304	1 245	369	381
Данъци за възстановяване	516	165	89	-	180
Парични средства и парични еквиваленти	4 989	592	245	5 234	261
<b>Общо текущи активи</b>	<b><u>32 282</u></b>	<b><u>32 492</u></b>	<b><u>33 716</u></b>	<b><u>28 845</u></b>	<b><u>30 585</u></b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b><u>89 578</u></b>	<b><u>63 307</u></b>	<b><u>61 330</u></b>	<b><u>97 859</u></b>	<b><u>62 714</u></b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ</b>					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
Основен капитал	49 045	33 145	33 145	49 045	33 145
Премии от емисии	232	232	232	232	232
Резерви	17 299	17 299	17 299	17 299	17 299
Финансов резултат	1 817	2 270	2 426	2 579	1 958
- <i>Натрупани печалби</i>	2 270	2 068	1 979	1 817	2 270
- <i>Печалба (загуба) за годината</i>	(453)	202	447	762	(312)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b><u>68 393</u></b>	<b><u>52 946</u></b>	<b><u>53 102</u></b>	<b><u>69 155</u></b>	<b><u>52 634</u></b>
<b>ПАСИВИ</b>					
<b>Нетекущи пасиви</b>					
Нетекущи финансови пасиви	17 951	5 635	-	24 908	5 470
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b><u>17 951</u></b>	<b><u>5 635</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>24 908</u></b>	<b><u>5 470</u></b>
<b>Текущи пасиви</b>					
Текущи финансови пасиви	1 076	321	5 367	1 481	345
Текущи търговски и други задължения	691	1 026	640	748	1 130
Пасиви по договори с клиенти	1 454	3 369	2 209	1 434	3 121
Данъчни задължения	2	2	1	121	1
Задължения, свързани с персонала	11	8	11	12	13
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b><u>3 234</u></b>	<b><u>4 726</u></b>	<b><u>8 228</u></b>	<b><u>3 796</u></b>	<b><u>4 610</u></b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b><u>21 185</u></b>	<b><u>10 361</u></b>	<b><u>8 228</u></b>	<b><u>28 704</u></b>	<b><u>10 080</u></b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b><u>89 578</u></b>	<b><u>63 307</u></b>	<b><u>61 330</u></b>	<b><u>97 859</u></b>	<b><u>62 714</u></b>

Общата стойност на привлечения капитал на Емитента към 31.12.2021 г. е в размер на 21 185 хил. лв., а към 31.12.2020 г. е бил 10 361 хил. лв. Към 31.03.2022 г. общата стойност на привлечения капитал на Дружеството е в размер на 28 704 хил. лв.

Съотношението собствен капитал спрямо привлечен капитал е 3,23:1 в края на 2021 г., като към 31.03.2022 г. това съотношение е 2,41:1.

#### ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (хил. лв.)

Приходите по договори с клиенти бележат ръст от 186,76% през 2021 г. и достигат 9 572 хил. лв., като това са дължи на нарастване на ръста на продажбите на апартаменти и увеличение на общия размер на

## ПРОСПЕКТ

приходите от наеми, реализирани от отдаването под наем на бизнес офис, хотел гр. Банско и търговски обекти в гр. Созопол. Към 31.03.2022 г. Дружеството отчита приходи от договори с клиенти в размер на 2 075 хил. лв.

Оперативните разходи също бележат ръст през 2021 г., спрямо декември 2020 г. Разходите за услуги се увеличават с 21,21%, амортизациите също се увеличават със 78,71%.

Приходите на Емитента не са повлияни от значителни фактори, необичайни или случайни събития.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.3.2022</u>	<u>31.3.2021</u>
<b>ПРИХОДИ</b>					
Нетни приходи от продажби на:					
Продукция	7 911	2 831	5 115	576	1602
Стоки	69	49	17	2	0
Услуги	1 591	446	2 052	1497	71
Други	1	13	144	0	0
Общо нетни приходи от продажби	9 572	3 338	7 328	2 075	1 673
Финансови приходи					
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	1	0	0	0	0
Други	149	1 020	0	0	0
Общо финансови приходи	150	1 020	0	0	0
<b>ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТА:</b>	<b><u>9 722</u></b>	<b><u>4 358</u></b>	<b><u>7 328</u></b>	<b><u>2 075</u></b>	<b><u>1 673</u></b>
<b>РАЗХОДИ</b>					
Разходи по икономически елементи					
Разходи за материали	(3)	(1)	(7)	(9)	0
Разходи за външни услуги	(920)	(759)	(2 101)	(322)	(141)
Разходи за амортизации	(361)	(202)	(243)	(181)	(37)
Разходи за възнаграждения	(161)	(144)	(173)	(35)	(40)
Разходи за осигуровки	(13)	(15)	(15)	(3)	(3)
Балансова стойност на продадените активи (без продукция)	(7 884)	(2 618)	(3 711)	(541)	(1 668)
Други разходи	(563)	(267)	(271)	(75)	(58)
Общо разходи по икономически елементи	(9 905)	(4 006)	(6 521)	(1 166)	(1 947)
Финансови разходи					
Разходи за лихви	(253)	(137)	(147)	(131)	(37)
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		(1)	(1)	(1)	0
Други	(17)	(12)	(212)	(15)	(1)
Общо финансови разходи	(270)	(150)	(360)	(147)	(38)
<b>ОБЩО РАЗХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b><u>(10 175)</u></b>	<b><u>(4 156)</u></b>	<b><u>(6 881)</u></b>	<b><u>(1 313)</u></b>	<b><u>(1 985)</u></b>
Печалба(загуба) за периода	(453)	202	447	762	(312)

### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (хил. лв.)

През 2021 г. нетния паричен поток е положителна величина в размер на 10 574 хил. лв., през 2020 г. също е положителен и е в размер на 3 391 хил. лв. Паричните потоци от инвестиционна дейност за 2021 г. са отрицателна величина в размер на 23 657 хил. лв., в следствие на покупката на нов инвестиционен имот - офис сграда „Бизнес Хъб“. През 2020 г. също са отрицателна величина, когато бе извършено цялостно обновяване на хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско. През 2021 г. нетните парични потоци от финансовата дейност са положителна величина в размер на 17 480 хил. лв., най вече заради увеличението на капитала с

15 900 хил. лв. и усвояването на нов заем в размер на 3 400 хил. лв., отпуснат за покупката на новия инвестиционен имот.

Към 31.03.2022 г. паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателна величина в размер на 10 647 хил. лв., в следствие на покупката на нов инвестиционен имот – Бизнес център „Хил Тауър“, гр. София.

Отчет за паричните потоци/в хил. лв. към:	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.03.2022	31.03.2021
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>					
Постъпления от контрагенти	8 748	6 525	7 049	3 013	1 695
Плащания на контрагенти	(1 824)	(2 766)	(7 127)	(980)	(119)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(169)	(163)	(192)	(37)	(37)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(416)	(204)	(320)	(354)	(1)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)	4 234	-	-	2 035	-
Курсови разлики	1	(1)	(1)	(1)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>10 574</b>	<b>3 391</b>	<b>(591)</b>	<b>3 676</b>	<b>1 538</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>					
Покупка на нетекущи активи	(23 657)	(3 131)	(28)	(10 647)	(1 690)
<b>Нетен Паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(23 657)</b>	<b>(3 131)</b>	<b>(28)</b>	<b>(10 647)</b>	<b>(1 690)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>					
Постъпления от емитиране на акции	15 900	-	-	-	-
Изплатени дивиденди	(1)	(353)	-	-	-
Постъпления от получени заеми	3 400	730	-	8 100	-
Плащания по получени заеми	(1 549)	(141)	(493)	(738)	(141)
Платени лихви и такси по получени заеми	(264)	(147)	(155)	(131)	(37)
Други парични потоци използвани за финансова дейност	(6)	(2)	(3)	(15)	(1)
<b>Нетен паричен поток използван за финансова дейност</b>	<b>17 480</b>	<b>87</b>	<b>(651)</b>	<b>(7 216)</b>	<b>(179)</b>
<b>Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>4 397</b>	<b>347</b>	<b>(1 270)</b>	<b>245</b>	<b>(331)</b>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ	592	245	1 515	4 989	592
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 30 ЮНИ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 ДЕКЕМВРИ</b>	<b>4 989</b>	<b>592</b>	<b>245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Няма съществена промяна във финансовото състояние на Емитента, което е възникнало след публикуването на последния финансов отчет до датата на Проспекта.

#### ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

Годишните отчети на Емитента за 2021, 2020 и 2019 г. са одитирани от Теодора Цветанова - регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер № 0771, чрез предприятието на регистрирания одитор – „Инвестекс одит“ ЕООД, ЕИК 203039206 и адрес гр. София, ул. „Горски пътник“ № 42, ап. 15.

Декларацията по чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК е изготвена от Теодора Цветанова в качеството и на регистриран одитор. Декларацията е неразделна част от Проспекта.

Лицето не е напускало и не е било отстранявано през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.

Лицето по-горе отговаря за вредите, причинени от одитираните финансови отчети.

Върху предоставената одитирана историческа информация не е издаван отказ от мнение и одиторските доклади не съдържат квалификации.

#### **ПРОФОРМА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ**

Настоящият документ не включва проформа информация.

#### **ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА**

ОСА не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството в миналото.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на чл. 74, ал. 5 от Устава на Емитента. Дружеството разпределя дивидент по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Емитента.

През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, Емитентът е разпределял дивиденти в полза на акционерите. В дневния ред на ОСА, насрочено за 27.06.2022 г. не е включено предложение за разпределяне на дивидент за 2021 г. За 2020 г. не е изплащан дивидент. За 2019 г. е изплащан дивидент в размер на 0,0108 лв. на една акция. За 2018 г. не е изплащан дивидент.

#### **ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

Към датата на изготвяне на настоящият документ, както и в период от 12 месеца преди тази дата, Емитентът не е и не е бил страна по държавни, правни и/или арбитражни производства, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото му състояние. На Емитента не е известна опасност от образуване на държавни, правни и/или арбитражни производства, които могат да окажат съществено влияние върху Дружеството и/или финансовото му състояние.

#### **ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

От края на последния отчетен финансов период (31.03.2022), и за която и да е публикувана финансова информация, не е налице друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

#### **СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

След датата на последния финансов отчет (31.03.2022 г.) не са настъпили коригиращи събития.

На 24.02.2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и към датата на изготвяне на Проспекта. Към настоящия момент срещу Руската Федерация и свързани с нея определени физически, и юридически лица са наложени различни ограничителни мерки.

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към лицата спрямо, които има наложени ограничителни мерки.

На този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от военния конфликт и последвалите санкции.

В началото на м. юни 2022 г. една от партиите от управляващата коалиция в България заяви намерението си да напусне коалицията, като в случай на парламентарна криза е вероятно да има затруднения при приемане на актуализацията на държавния бюджет за 2022 г., което неминуемо ще се отрази на цялостната икономическа обстановка в страната. Допълнително при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде

трудно приемането на заявените от правителството законодателни промени, подпомагащи действието на бизнеса.

#### **ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ**

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2021 г. и поне 12 месеца занапред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

---

### **XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

---

#### **АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Капиталът на Дружеството е в размер на 49 045 400 лв., разпределен в 49 045 400 бр. обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка, право на 1 глас в ОСА, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Всеки акционер има право да придобие с предимство част от новите акции, издадени при увеличаване на капитала. Дружеството е издало само един клас акции.

Издаването и разпореждането с акциите има действие от регистрацията в ЦД и се извършва по реда, предвиден в действащото законодателство. Акционери на Дружеството са лицата, които са записани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от ЦД.

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действия, необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

Всички емитирани акции са изцяло платени. Няма акции, които да не представляват капитал. Дружеството не притежава собствени акции. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Към датата на проспекта Дружеството няма издадена емисия конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, предвиждащи увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството при условия, различни от приложимите съгласно действащото законодателство.

В Раздел VII е представена информация за историята на акционерния капитал и за всички промени в неговия размер от датата на учредяване на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

#### **УСТАВ**

Уставът на Дружеството е приет на проведено на 07.03.2022 г. ОСА и е вписан в ТР на 17.03.2022 г. с вписване 20220317120836. Съгласно чл. 7, ал. 1 от Устава предметът на дейност на Емитента е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Съгласно чл. 9, ал. 3 от Устава 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 в т.ч. и :

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа или други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството. Дейността на Дружеството не се подчинява на други вътрешни правила, които съдържат подобни разпоредби.

---

## **XXII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12 ОТ ЗДСИЦДС**

---

### **ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА**

Съгласно своя устав Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка
2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка
3. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството
4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство
5. до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти
6. до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС
7. до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Общият размер на инвестициите по т. 1-7 не може да надвишава 30 на сто от активите на Дружеството. Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка и/или банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС. В хипотезата на предходното изречение изискването общият размер на инвестициите по т. 1-7 по-горе да не надвишава 30 на сто от активите на Дружеството не се прилага.

Дружеството може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и 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. Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по предходното изречение се извършва по решение на ОСА и при съответно прилагане на действащото законодателство. Специализираното дружество може да бъде със седалище в Република България или в друга държава членка и може да придобива недвижими имоти на територията на Република България или на територията на друга държава членка.

**ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

---



Дружеството може да придобива право на собственост и други вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на всички държави членки, включително, но не само терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, земеделски земи, гори, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански и административни сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в последваща експлоатация на недвижимите имоти. 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. За постигане на посочената цел Емитентът инвестира във висок клас активи, намиращи се в перспективни райони и с потенциал да генерират прогнозируем паричен поток, който да бъде насочен под формата на дивиденди към акционерите на Дружеството.

### **ДАНИ ЗА ДРУГИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, АКО ТАКИВА СА ПРЕДВИДЕНИ**

За постигане на основните си инвестиционни цели Дружеството разчита, както на собствени средства, така и на привлечен капитал, съгласно допустимите от ЗДСИЦДС източници.

Очакваните от Емитента вътрешни източници на финансиране придобиването на недвижими имоти са следните:

- Приходи от продажби, свързани с обичайната дейност на Дружеството
- Набиране на средства чрез увеличение на акционерния капитал на Дружеството

Дружеството може да използва външно (дългово) финансиране при сигурна възвръщаемост на инвестирания в дружеството капитал. Това финансиране може да бъде под формата на:

- Набиране на средства чрез емитиране на облигационни заеми
- Набиране на средства чрез усвояване на банкови заеми

Изборът на конкретната форма на външно финансиране се извършва съобразно пазарните условия, като приоритет при избора има тази форма на външно финансиране, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

### **МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ПРЕДВИДЕНОТО ВЪНШНО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО РАЗМЕРА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31.12.2021 г. съотношението собствен капитал към пасиви е 3,23:1, а към 31.03.2022 г. това съотношение е 2,41:1.

В Устава на Дружеството няма определен максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Емитента.

За реализация на инвестиционните си намерения Дружеството ще привлича нови заемни средства в средносрочен план, като размерът им ще зависи от размера на конвертираните варианти, предмет на настоящия Проспект.

### **БАНКА ДЕПОЗИТАР**

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена българска банка“ АД, ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление гр. София 1463, район Триадница, бул. „Витоша“ 86, [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg); [Marieta.Milenkova@ubb.bg](mailto:Marieta.Milenkova@ubb.bg); тел. + 359 2 811 2800. ОББ е регистрирана с решение на СГС, ф.д. № 31848/09.12.1992 г. и притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Протокол № 63/19.11.1992 г. и Решение № 340 на Управителния съвет на БНБ, актуализирано със Заповед на БНБ № 100-00487/17.11.1999 г.

Съществени условия на договора за депозитарни услуги и условия за прекратяване

По силата на договор за депозитарни услуги от 08.09.2005 г., сключен между „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и ОББ, Дружеството възлага, а ОББ се задължава срещу възнаграждение да изпълнява функциите на банка – депозитар, а именно:

- да приема на съхранение паричните средства на Емитента и притежаваните от него ценни книжа
- да открива и да обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа
- да води регистър на ценни книжа, емитирани в Република България, водени при местен депозитар
- да извършва плащания и операции по нареждане на Емитента от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката – депозитар за пари и/или ценни книжа
- да събира доходите, свързани с ценни книжа, емитирани в Република България и да ги отнася по сметки на Дружеството

Задължения на ОББ:

- да приема, съхранява и отчита паричните средства на Дружеството, съгласно своите общи условия за съответните сметки, ЗППЦК и ЗДСИЦ (отм.)
- да води и отчита отделно паричните средства на Дружеството от собствените ѝ активи и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог
- да не допуска разходването на паричните средства за цели и по начин, противоречащи на предмета на договора, изискванията на действащото законодателство и на Устава на Емитента
- да извършва в рамките на обичайните срокове плащания и преводи по нареждане на Дружеството, от негово име и за негова сметка
- да приема за съхранение ценните книжа на Дружеството съгласно нормативните изисквания, утвърдените процедури на съответната депозитарна институция и своите общи условия
- да съхранява и отчита по сметки отделно приетите ценни книжа на Дружеството от собствените си активи, както и от останалите ценни книжа, приет от нея за съхранение
- да осъществява необходимите счетоводни записи при извършване на операциите по сметките с паричните средства и ценните книжа на Дружеството и др.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие по взаимно съгласие на страните или при настъпване на обстоятелства, при които е налице нормативна забрана или пречка за продължаването му. Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, двумесечно от страна на ОББ. Предизвестieto сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. Към датата на Проспекта банката – депозитар не е била заменена.

**ДАННИ ЗА НЕОБХОДИМАТА ОРГАНИЗАЦИЯ И РЕСУРСИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ, КОИТО НЯМА ДА СЕ ВЪЗЛАГАТ НА ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27 ОТ ЗДСИЦДС**

Към датата на Проспекта дейността по деловодна отчетност на първичните счетоводни документи и кореспонденция на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ се осъществява от мениджмънта на публичното дружество и по-конкретно от г-жа Иванка Ангелова – член на СД.

**МАКСИМАЛНИЯТ РАЗМЕР НА ГОДИШНИТЕ РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на СД на Дружеството, разходите за възнаграждения на трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар. Съгласно чл. 13, ал. 2 от Устава на Емитента максималният размер на разходите по предходното изречение в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 10 на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща

начисляването на разходите. Максималният размер на разходите на Дружеството за обслужване от трети лица в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 8 на сто от стойността на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите. Възнагражденията на членовете на СД са определени от ОСА и са в размерите, посочени в Раздел XIV Възнаграждения и обезщетения. Възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС са определени в сключените с тях договори за предоставяне на дейности и услуги.

#### **ДАНИИ ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ**

Подробна информация е представена в Раздел VII по-горе.

#### **МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА АКТИВИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ИНВЕСТИРАНИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС**

До 30 на сто от активите на Емитента. Към датата на Проспекта Дружеството няма инвестиции в специализирани дружества.

#### **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Съгласно своя Устав Дружеството може да придобива недвижими имоти във всички държави – членки на ЕС.

---

### **XXIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОТ НАРЕДБА № 2**

---

#### **ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ, ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

Информация за инвестиционните и финансови цели на Дружеството е представена в Раздел VII, X и XX.

#### **ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА**

Информация за инвестиционните ограничения и недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира са посочени в Раздел XXI.

#### **ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ**

Целевите сегменти от пазара на недвижими имоти, към които е насочен Емитента са определени въз основа на няколко водещи критерия:

- висок клас недвижими имоти – административни сгради, ваканционни комплекси, хотели, търговски и жилищни площи
- възвръщаемост на инвестицията
- доходност

Дружеството спазва следните принципи при вземане на инвестиционни решения относно придобиваните недвижими имоти:

- активът да съответства на целевите за дружеството по вид инвестиции
- да са спазени целевите изисквания за доходност и възвръщаемост спрямо останалия портфейл и активите на Дружеството

Политиката на Дружеството по отношение на придобиването на нови активи е установена в Устава на Емитента, като подробна информация в тази връзка е представена по-горе.

### ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Политиката на диверсификацията на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение на територията на България.

Към настоящия момент портфейлът на дружеството от недвижими имоти, генериращи приход е съставен от следните типове жилищни и бизнес имоти: завършени апартамент и търговски площи в курортни комплекси, хотели - българско черноморско крайбрежие и водещи ски курорти и административни сгради.

	Апартаменти	Търговски	Офис площи	Хотели	Уелнес	Земи
Санта Марина, Созопол	*	*	*		*	
Св. Иван Рилски, Банско	*			*	*	
Марина Хил, Черноморец	*			*	*	
София		*	*			*
Сандански						*
Сапарева баня						*
Паничище						*

Допълнителна информация за придобитите от Дружеството недвижими имоти, техния вид и относителния им дял на всеки вид имот от общо придобитите недвижими имоти е представена в Раздел VII по-горе.

Информация относно извършените строежи, ремонти и подобрения на притежавани от Емитента недвижими имоти, е представена на стр. 39.

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти във в.с. „Санта Марина”, гр. Созопол, хотел „Св. Иван Рилски“ гр. Банско, почивна база гр. Черноморец, както и офис сграда „ФеърПлей Бизнес Хъб“ в гр. София. Техният относителен дял към 31.12.2021 г. е както следва:

Имот	Балансова стойност на инвест. имоти /хил. лв./	Балансова стойност на отдадените за ползване срещу заплащане /хил. лв./
Офис сграда и земя „Феърплей Бизнес хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	22 187	22 187
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	13 549	13 549
Земя	3 034	0
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 273	1 675
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 330	404
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	775	0
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 894	1 880
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 461	2 461
Санта Марина – Търговски площи етап 1	150	11
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 734	125
<b><u>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</u></b>		<b>42 292</b>
<b><u>Общ размер на инвестиционните активи</u></b>	<b>51 390</b>	
<b><u>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на инвестиционните имоти</u></b>		<b>82.30 %</b>

## ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Съгласно ЗДСИЦДС Дружеството застрахова недвижимите си имоти. Всички недвижими имоти са застраховани, като са покрити рисковете по Раздел II, т. 8, първо – четвърто и шесто тире от Приложение № 1 от КЗ

Към датата на Проспекта Емитентът има сключени договори със следните застрахователни дружества:

- „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД – за застраховане на апартаменти в гр. Банско и апартаменти във в.с. „Санта Марина“
- „Застрахователно еднолично акционерно дружество „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ ЕАД – за застраховане на хотел „Св. Иван Рилски“, гр. Банско, офис сграда Фьърплей Бизнес Хъб и Бизнес център Хил Тауър
- „ЗД Евроинс“ АД – за застраховане на вили във в.с. „Санта Марина“ и апартаменти в Марина Хил, гр. Черноморец
- „ЗАД Алианс България“ – за застраховане на търговски комплекси в гр. Созопол и хотел в гр. Черноморец
- „Застрахователна компания Уника“ АД – за застраховане на вили във в.с. „Санта Марина“

Застраховано имущество	Местонахождение	Застраховано в полза на	Застрахователна компания	Вид на застраховката	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия общо/лв.	Начини на плащане на застрахователната премия
Офис сграда Бизнес Хъб, ул. Люба Величкова	София	Уникредит Булбанк АД	Евроинс	"Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността"	22.5.2022	21.5.2023	10525.75	4 вноски
Офис сграда Хил Тауър, бул. Джеймс Баучер"	София	Уникредит Булбанк АД	Булстрад	Комбинирана "Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността"	10.9.2021	9.9.2022	10363.79	4 вноски
Апартаменти	Банско	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	Имущество "Всички рискове"	1.10.2021	30.9.2022	1137.73	4 вноски
Хотел "Св. Иван Рилски"	Банско	Уникредит Булбанк АД	Булстрад	Комбинирана "Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността"	28.2.2022	27.2.2023	14808	4 вноски
Търговски комплекс и басейн- I етап	Созопол	Уникредит Булбанк АД	Булстрад	Комбинирана "Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността"	29.4.2022	28.4.2023	3505.12	2 вноски
Търговски комплекс и басейн- II етап	Созопол	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	Имущество "Всички рискове"	2.10.2021	1.10.2022	1290.5	2 вноски
Санта Марина- плувен басейн III и инфраструктура	Созопол	ФПП АДСИЦ	Булстрад	Комбинирана "Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността"	4.7.2021	3.7.2022	331.16	еднократно

Застраховано имущество	Местонахождение	Застраховано в полза на	Застрахователна компания	Вид на застраховката	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия общо/лв.	Начини на плащане на застрахователната премия
Търговски комплекс и басейн-IV етап	Созопол	ФПП АДСИЦ	ДЗИ	Имущество "Всички рискове"	19.6.2021	18.6.2022	774.23	еднократно
Търговски комплекс и басейн V, Марина Плаза	Созопол	Уникредит Булбанк АД	Алианц	"Всички рискове на индустриалните обекти"	1.6.2022	31.5.2023	4561.62	2 вноски
Санта Марина-апартаменти етап II и търговски площи	Созопол	ФПП АДСИЦ	Булстрад	Комбинирана "Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността"	4.7.2021	3.7.2022	338.75	еднократно
вила 37	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	29.12.2021	28.12.2022	489.56	4 вноски
вила 38	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	29.12.2021	28.12.2022		
вила 54	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	29.12.2021	28.12.2022		
вила 56	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	29.12.2021	28.12.2022		
вила 39	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Всички рискове на индустриални обекти	22.10.2021	21.10.2022	356.86	4 вноски
вила 41	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Всички рискове на индустриални обекти	13.11.2021	12.11.2022	407.94	2 вноски
вила 44а	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Всички рискове на индустриални обекти	13.11.2021	12.11.2022		
вила 46	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	"Пожар Юридически лица"	9.8.2021	8.8.2022	245.42	еднократно
вила 49	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	"Пожар Юридически лица"	9.8.2021	8.8.2022		
вила 53	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	8.5.2022	7.5.2023	215.91	еднократно
вила 55а	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	13.8.2021	12.8.2022	331.74	еднократно
вила 57а	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	13.8.2021	12.8.2022	356.6	2 вноски
вила 58	Созопол	ФПП АДСИЦ	Уника	Комбинирана "Бизнес план"	14.9.2021	13.9.2022	104.13	еднократно
вила 62	Созопол	ФПП АДСИЦ	Евроинс	Пожар и други рискове	17.1.2022	16.1.2023	404.38	еднократно
вила 64	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Всички рискове на индустриални обекти	1.6.2022	31.5.2023	578.19	4 вноски
вила 68	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Пожар юридически лица	24.6.2021	23.6.2022	99.75	2 вноски
вила 69	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Всички рискове на индустриални обекти	9.11.2021	8.11.2022	306.67	4 вноски
вила 76	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Всички рискове на индустриални обекти	9.11.2021	8.11.2022		

Застраховано имущество	Местонахождение	Застраховано в полза на	Застрахователна компания	Вид на застраховката	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия общо/лв.	Начини на плащане на застрахователната премия
вила 72	Созопол	ФПП АДСИЦ	Алианц	Пожар юридически лица	2.4.2022	1.4.2023	89.64	2 вноски
вила 75А	Созопол	ФПП АДСИЦ	Евроинс	Имущество на Юридически лица	1.6.2022	31.5.2023	620.06	4 вноски
вила 75В	Созопол	ФПП АДСИЦ	Евроинс	Имущество на Юридически лица	1.6.2022	31.5.2023	729.63	4 вноски
вила 79	Созопол	ФПП АДСИЦ	Булстрад	Комбинирана застрахователна полица "Имущество"	1.7.2021	30.6.2022	821.92	4 вноски
вила 80	Созопол	ФПП АДСИЦ	Булстрад	Комбинирана застрахователна полица "Имущество"	1.7.2021	30.6.2022		
вила 82	Созопол	ФПП АДСИЦ	Евроинс	"Пожар и други рискове"	11.6.2022	10.6.2023	938.4	4 вноски
вила 83	Созопол	ФПП АДСИЦ	Евроинс	Имущество на Юридически лица	1.7.2021	30.6.2022	479.63	4 вноски
вила 84	Созопол	ФПП АДСИЦ	Евроинс	Имущество на Юридически лица	1.7.2021	30.6.2022	511.35	4 вноски
хотел Черноморец	Черноморец	ФПП АДСИЦ	Алианц	Индустриален пожар	19.2.2022	18.2.2023	820.92	2 вноски
сграда Черноморец	Черноморец	ФПП АДСИЦ	Евроинс	"Пожар и други рискове"	25.10.2021	24.10.2022	1426.4	4 вноски

## ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

След извършени огледи на недвижимите имоти от оценителските фирми към 31.12.2021 г., са изготвени оценки на притежаваните активи на Дружеството. За целите на оценката са представени всички необходими документи, доказващи собствеността върху последните. В справката по-долу е представено сравнение на сумата на оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния одитиран годишен финансов отчет на Емитента.

<b>Хотел „Св. Иван Рилски“, гр. Банско – отдаден за ползване срещу заплащане</b>	
Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	27.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	Хотелски комплекс във ваканционно селище „Свети Иван Рилски“, находящ се в гр. Банско, в имот № 089021 с идентификатор 02676.89.31, местност „Свети Иван“, Област Благоевград  Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.
Дата на която е извършена оценката	27.12.2021 г.
<u>Методите използвани за оценка на земята:</u>	
- метод по ЗМДГ	105 200 лв.
<u>Методи използвани за оценка на сградата:</u>	
- метод на осъвременената възстановителна стойност – 100 % тегло	13 549 100 лв.
- метод на дисконтираните парични приходи – 0% тегло	14 374 200 лв.

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот в т.ч. дворно място (земя) хотел:		13 549 100 лв. 105 200 лв. 13 443 900 лв.							
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.		Балансова стойност на земята – 105 200 лв. Балансова стойност на хотела – 13 443 900 лв.							
<b>Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти</b>									
Местоположение на сравнимите имоти	Източник	Пазарна цена /лв.	Коеф. за продажба	Цена коригирана/лв.	Коеф. за локация	Коеф. за регулация	Коеф. за големина	Дворно място (кв. м.)	Стойност на земята (лв./кв.м.)
ПАРЦЕЛ обл. Благоевград, гр. Банско, местност Св. Иван 992 496 EUR Квадратура: 10 672 кв. м. Регулация: ДА, Ток: ДА, Вода: ДА Парцел в най-красивата и тиха част на гр. Банско с уникална панорама към езерото Кринец. Парцел с площ 10 672 кв. м. се намира в подножието на Пирин планина, в местността Св. Иван. Мястото е много подходящо за развитие на туризъм и спорт. Особенности: Виза. За жилищно строителство. За контакти: 0885185204, Частно лице.	<a href="http://www.imot.bg">www.imot.bg</a>	963 238	0,95	915 080	1,20	1,10	1	10 672	113,18
ПАРЦЕЛ обл. Благоевград, гр. Банско 563 900 EUR Квадратура: 11 278 кв. м. Регулация: ДА, Ток: ДА, Вода: ДА, УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПОДХОДЯЩ КАКТО ЗА ХОТЕЛ ТАКА И ЗА КЪЩИ СЪС СТРАХОТНИ ГЛЕДКИ КЪМ ПИРИН, РИЛА, РОДОПА ПЛАНИНА!!! За контакти: 0897803666 Агенция: УНИВЕРСАЛ ООД <a href="http://universal.imot.bg">http://universal.imot.bg</a>	<a href="http://www.imot.bg">www.imot.bg</a>	1 102 893	0,90	992 600	1,25	1,10	0,95	11 278	114,97
ПАРЦЕЛ обл. Благоевград, гр. Банско 892 960 EUR Квадратура: 11 162 кв.м. Имота е с площ 11 162 кв. м. и е в регулация. Намира се зад хотелски комплекс Божур Ленд с излаз и голямо лице на околоръстния път. За контакти: 0878368363 Агенция: ИВЕЛ РИЪЛТИ <a href="http://ivetrealty.imot.bg">http://ivetrealty.imot.bg</a>	<a href="http://www.imot.bg">www.imot.bg</a>	1 746 478	0,85	1 484 510	1,25	1,20	1,00	11 162	199,50
<b>Сграда с общежитие и стол – с. Черноморец – отдаден за ползване срещу заплащане</b>									
Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот		23.12.2021 г.							
Всички необходими за целите на оценката данни за имота		„МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА С ОБЩЕЖИТИЕ И СТОЛ”, находяща се в с. Черноморец, Община Созопол, в УПИ I-514, 515, 516, 523, 524 от кв. 55							



	Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.					
Дата на която е извършена оценката	23.12.2021 г.					
Методите използвани за оценка на земята:	333 509 лв.					
- метод на пазарните сравнения						
Методи използвани за оценка на сградата:	2 461 221 лв.					
- метод на пазарните аналози – 100 % тегло						
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот в т.ч. дворно място (земя) сграда:</b>	<b>2 794 730 лв.</b> <b>333 510 лв.</b> <b>2 461 221 лв.</b>					
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на земята: 333 510 лв. Балансова стойност на сградата: 2 461 220 лв.					
<b>Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти</b>						
<b>Пазарни аналози (продажби)</b>	<b>Площ, м2</b>	<b>Цена общо EUR</b>	<b>Коеф. за локация</b>	<b>за</b>	<b>Коригирана пазарна EUR/м2</b>	<b>с-ст</b>
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 440 000 EUR Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДАКоригирана на 25 декември, 2021 год. УПИ на първа линия море! Отлична морска панорама. Подходящ за ниско строителство- до, 7 метра., процент за застрояване-20%. Нови къщи наоколо За контакти: 0885972383 Агенция: ПБС <a href="http://pbs.imot.bg">http://pbs.imot.bg</a>	3500	€ 440 000	0,85		€ 107	
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 364 320 EUR Квадратура: 3036 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Коригирана на 26 декември, 2021 год. ПАРЦЕЛ, област Бургас, гр. Черноморец Особености:• За жил. строителство За контакти: 0879021655 Частно лице	3036	€ 364 320	0,90		€ 108	
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 207 500 EUR Квадратура: 1884 кв.м Ток: ДА Вода: ДА Коригирана на 22 декември, 2021 год. Представяме ви поземлен имот в регулация за продажба, разположен в близост до плажа и пристанището на гр. Черноморец. Атрактивният парцел има обща площ от 1884 кв.м. В имота има изградени комуникации: ток, вода и канализация. Референтен номер: LXN-89167 Телефон: 0882 638 410 Агенция: СУПЕР ИМОТИ - БУРГАС <a href="http://www.superimoti.bg">http://www.superimoti.bg</a>	1884	€ 207 500	0,90		€ 99	
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 92 000 EUR Квадратура: 1150 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДАКоригирана на 10 януари, 2022 год.Местност"Аклади"-ток,градска канализация,вода.Прекрасна панорама море.Първа линия парцел.За жилищно строителство.Наоколо- нови къщи,урбанизиран район. За контакти: 0885972383 Агенция: ПБС <a href="http://pbs.imot.bg">http://pbs.imot.bg</a>	1150	€ 92 000	1,00		€ 80	
<b>Пазарни аналози (продажби)</b>	<b>Цена общо EUR</b>	<b>РЗП м2</b>	<b>Коеф. за оферт-на цена</b>	<b>Коеф. за локация</b>	<b>Коеф. за вид и състояние</b>	<b>Коригирана пазарна EUR/м2</b>
ХОТЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 295 000 EUR Квадратура: 1250 кв.м Строителство: Тухла Публикувана на 10 януари, 2022 год. Семейен хотел с РЗП 1250кв.м. намиращ се на тиха и спокойна улица на 400м. от централния плаж и селище Червенка на морския курорт гр. Черноморец. Хотела разполага с двойни стаи и апартаменти обзаведени и оборудвани с телевизор, климатик, самостоятелен санитарен възел и тераса. Действащи са първите два етажа. На трети и четвърти етаж има по четири апартамента и по една двойна стая, които са с инсталация, мазилка и дограма. Довършени и оборудвани са само баните. Хотела е със слънчеви колектори. На партерен етаж има оборудвана механа с кухня отговаряща на всички стандарти.За контакти: 0896799200 Агенция: КЛЮЧ БЪЛГАРИЯ <a href="http://kluchbulgaria.imot.bg">http://kluchbulgaria.imot.bg</a>	295 000	1 250	0,93	1,25	1,20	329
ХОТЕЛ област Бургас, гр. Черноморец 3 057 600 EUR 3120 кв.м Тухла, 2018 г. Коригирана на 22 ноември, 2021 год. НОВ хотел на Знива завършен до ключ на първа линияОбщо:41 хотелски стаи разпределени както следва:9 триспайни апартаменти4 двустайни апартаменти6 едноспайни апартаменти паркинг, басейн, сауна, фитнес, климатик, бойлер,стени латекс; под теракот; дограма - PVC; декоративни фасади; масивни стени; изолация Комплекс в южната част на българското Черноморие на самия бряг, на Царският плаж във вилната зона на гр. Черноморец. За контакти: 0888462123 Агенция: ГЛОБАЛ КОНСУЛТ <a href="http://globalconsult.imot.bg">http://globalconsult.imot.bg</a>	2 548 000	3 120	0,85	0,80	0,90	500
Апарт-хотел в гр. Черноморец, в близост до къмпинг "Градина", на 200 м. от плажа, с басейн 10/6 метра и детски басейн с диаметър 3.5 м., състоящ се от две нови сгради и 18 студия, РЗП 1100 кв.м., двор 1729	850 000	1 100	0,80	1,00	0,90	556

кв.м, напълно обзаведен, работещ, със собствен паркинг, магазин, източник: <a href="https://www.alo.bg/5698628">https://www.alo.bg/5698628</a>							
ХОТЕЛ област Бургас, гр. Черноморец, Градина 2 500 000 EUR Квадратура: 4700 кв.м Строителство: ТухлаПубликувана на 16 октомври, 2021 год.Хотел Роял Бийч 3*, Черноморец, плаж Градина.Помещения 91 (87 студия, 4 апартамента), от тях 74 собственост на БАКБ АД (70 студия, 4 апартамента);Ресторант/кафе-бар 2* - 140 места на открито и закрито; РЗП 4 700,62 кв.м.ЗП 1 037,75 кв.м.ПИ 3 012 кв.м. Индикативна офертна цена без ДДС: 2 500 000 Евро. За контакти: 0898828193 Банка: БАКБ АД <a href="http://bacb.imot.bg">http://bacb.imot.bg</a>	2 500 000	4 700	0,90	0,90	1,00	431	

### Земя – гр. Сандански – не се отдава

<b>Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот</b>	23.12.2021 г.
<b>Всички необходими за целите на оценката данни за имота</b>	Урегулиран поземлен имот I-673, 666, 667, 745, 746 с площ от 17083 кв.м., находящ се в местността „Соколовец” в землището на гр. Сандански, идентичен с поземлен имот с идентификатор 65334.206.747  Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.
<b>Дата на която е извършена оценката</b>	23.12.2021 г.
<b>Методите използвани за оценка на земята:</b>  - метод на пазарните сравнения	748 000 лв.
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот</b>	<b>748 000 лв.</b>
<b>Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.</b>	Балансова стойност на земята: 748 000 лв.

#### Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти

Местоположение на сравнимите имоти	Пазарна Цена	Коеф. За продажба	Коеф. За локация	Коеф. За площ	Коеф. За регулация	Дворно Място (кв.м.)	Стойност на земята (лв./кв.м.)
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Сандански, с. Дамяница 1 300 000 EUR 46000 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА. Теренът е по поречието на р. Струма между планинските вериги на Пирин, Огражден и Малишевска планини, в близост до гр. Сандански, гр. Петрич и гр. Струмяни. На разстояние 80 м от главен път Е79, на 22 км от граничен пункт Кулата (Гърция), на 35 км от граничен пункт Струмяница (Македония) и на 150 км от София. Обектът притежава собствен водоизточник, канализация и е в близост до главен газопровод. Теренът е изравнен, няма съществуващи сгради, около него минава път, граничи с ж.п. линията София- Кулата-Солун. За контакти: 0887830750 Агенция: СИНЕРДЖИ ЕСТЕЙТ <a href="http://synergy_estate.imot.bg">http://synergy_estate.imot.bg</a>	2 542 579	0,80	1,00	1,00	1,10	46 000	48,64
ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Сандански 200 000 EUR Квадратура: 13400 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА. Имот за инвестиция в гр. Сандански УДОБРЕН ЧАСТЕН ГРАД С АДМИНИСТРАЦИЯ - 19 УПИ-ТА ЗА ЕКОКЪЩИ, СОЛАРНА ИНСТАЛАЦИЯ И МИНЕРАЛНА ВОДА ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ 60%, КИНТ.- 1,2РЗП МИНИМУМ 16 000 КВ.М., КОТА КОРНИЗ МИН. 10 М., ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО. За контакти: 0882 790 127 Агенция: ХОУМ ТУ Ю БЪЛГАРИЯ <a href="http://home2um.imot.bg">http://home2um.imot.bg</a>	391 166	0,90	1,25	1,00	0,95	13 400	31,20

<p>ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Сандански, Поленица 167 000 EUR          Квадратура: 8000 кв.м          Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА          Два УПИ с обща площ от 7926 кв.м.(2453 кв.м. и 5473 кв.м.), разделени от улица, находящи се в гр.Сандански, кв.Поленица подходящи за жилишно строителство, за строителство на ваканционно селище или на хотел. С утвърден ПУП-План за застрояване за ниско и средно строителство при плътност на застрояване до 70% и Кинт до 2.0. Ориентировъчна РЗП над 15000 кв.м. Възможно е и учредяване право на строеж срещу обезщетение в размер на 15% от общата РЗП. За контакти: 0878607480 Агенция: ХЕЛВЕЦИЯ ПРОПЪРТИС <a href="http://helvetia.imot.bg">http://helvetia.imot.bg</a></p>	326 624	0,90	1,20	1,00	0,92	8 000	40,57
<p>ПАРЦЕЛ област Благоевград, гр. Сандански 283 416 EUR          Квадратура: 5784 кв.м          Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА          УПИ с ПУП на 10 км над Сандански, по пътя за Попина Лъка (Пирин). Обща площ 5784 кв.м.,разделен на 10 парцела, пл. 60%,КК 10 м, КИНТ 1,2. До река и гора, с голямо лице на асфалтов път. Наблизо ток и вода. Перспективно курортно- туристическо направление. • Виза^ За жил.строителство За контакти: 0888613465 Частно лице</p>	554 314	0,80	0,85	0,80	0,86	5 784	44,84
<b>Търговски площи Санта Марина Етап 1 и 3- – отдадени за ползване срещу заплащане</b>							
Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот				27.12.2021 г.			
Всички необходими за целите на оценката данни за имота				<p>НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - офиси, търговски обекти и складове, находящи се във Вилно селище “САНТА МАРИНА” – етап I, II и III, в гр. Созопол, изградени в парцел I-35029,35050,35026,35027,35025,35028, парцел XXV-35004,35005,35031,35001,35023,35008,35009, 35021,35085,35024,35006,35018, парцел VII-35014 и парцел XXI-35016, местност “Света Марина”</p> <p>Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.</p>			
Дата на която е извършена оценката				27.12.2021 г.			
<p><u>Методите използвани за оценката на търговски площи Етап 1 и 3:</u></p> <p>- метод на капитализиране на приходите</p> <p>- метод на пазарните аналози</p> <p><b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот: Търговски площи – етап 1</b></p> <p><b>Търговски площи – етап 3</b></p>				<p>1 894 260 лв.</p> <p>1 944 520 лв.</p> <p><b>148 990 лв.</b></p> <p><b>1 795 530 лв.</b></p>			
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.				<p>Балансова стойност на етап 1: 148 988 лв.</p> <p>Балансова стойност на етап 3: 1 736 864 лв.</p>			

Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти	
Пазарен аналог	Източник
<p>МАГАЗИН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв.'Чайка';До Аквапарка 22 000 лв. Квадратура: 150 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 10 декември, 2021 год.Отдава под наем целогодишно бизнес имот в Слънчев бряг. Имота се състои от магазин за хранителни стоки, кафе, складове, сервизни и обслужващи помещения. Намира на много комуникативно място с голям и постоянен човешки поток през цялата година. Разположен на една от най-оживените входни артерии в курортния комплекс с целогодишен поток от автомобили. Намира се на около 350 метра от плажа и 100 метра от аквапарка. В района има напълно изградена инфраструктура и постоянно живущи, които са потенциални клиенти на магазина и кафето през цялата година Обзаведен За контакти: 0896664118 Агенция: ПИ И ЕМ ПРОПЪРТИС <a href="http://pm-properties.imot.bg">http://pm-properties.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16159070_6971890&amp;slink=7_gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16159070_6971890&amp;slink=7_gg9tl&amp;fl=1</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ; НЕКоригирана на 14 септември, 2021 год .УНИКАЛЕН ЛУКСОЗЕН РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЩ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакви меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, НЯМА НИКАКВИ КОМПРОМИСИ В ДОКУМЕНТАЦИЯТА! Местоположението е в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 <a href="http://asconsult.imot.bg">http://asconsult.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695_982956&amp;slink=7gg6g8&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695_982956&amp;slink=7gg6g8&amp;fl=1</a></p>
<p>ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг, център 15 000 EUR Квадратура: 200 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 26 ноември, 2021 год.Ресторант/БИСТРО на един етаж с градина 350м2. района на ресторант ДЖАНИ с/у Хотел Изола. плюс две стаи за персонал. Опция за наемане и на съседния парцел 505м2. - подходящ за детски атракцион, паркинг или допълнителна градина към ресторанта За контакти: 0887715444 Частно лице</p>	<p><a href="#">Имоти - Imot.bg - Пазарът на недвижими имоти - продажби, наеми, агенции, новини за имоти (imoti)</a></p>
<p>МАГАЗИН област Бургас, гр. Приморско 8 000 лв. Квадратура: 40 кв.м Етаж: Партер от 4Коригирана на 13 декември, 2021 год.Отдава се под наем помещение в центъра на гр. Приморско, на търговската улица. Състои се от търговска площ, склад и санитарен възел. Разполага с всички необходими разрешителни, климатик, изцяло отваряема дограма. Особености:• Климатик • Окабеляване • Саниран За контакти: 0887402547Частно лице</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1</a></p>
<p>МАГАЗИН област Бургас, гр. Китен 11 000 лв. Квадратура: 57 кв.м Коригирана на 3 декември, 2021 год.Магазин за хранителни стоки.Намира се на входа на плаж 'Атлман', гр. Китен. • Обзаведен• СОТ• Климатик• С действащ бизнес• Видео наблюдение• Саниран За контакти: 0879851719 Частно лице</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161690519305493&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161690519305493&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1</a></p>
<b>Земя гр. Созопол – м. „Санта Марина“ – 67800.35.82 (35082) - не се отдава</b>	
Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	27.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	<p>УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXII-35082, местност „Света Марина" по плана на гр. Созопол, Област Бургас, идентичен с имот с идентификатор 67800.35.82, без отчитане на реализацията на ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за обект „СГРАДА ЗА КОМПЛЕКСНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ И ОТКРИТ БАСЕЙН" от Вилно селище „САНТА МАРИНА" - етап III</p> <p>Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.</p>
Дата на която е извършена оценката	27.12.2021 г.
Методите използвани за оценка на земята:	
- метод на пазарните аналози	619 960 лв.

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	619 960 лв.
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на земята: <b>619 960 лв.</b>
<b>Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти</b>	
<b>Местоположение на сравнимите имоти</b>	<b>Източник:</b>
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, м.Буджака 400 000 EUR Квадратура: 4000 кв.м Регуляция: ДАКоригирана на 9 декември, 2021 год.Парцел в местността Буджака, разположен между Райски Залив и Созополис. Парцелът е с отлично местоположение във висока част, с морска панорама и с всички комуникации до него. Подходящ е за строителство, както на къща, така и на жилищна или ваканционна сграда. Възможно е и строителство срещу обезщетение. Оферта 16445 Телефон: 0893477804 Агенция: АСАВИЯ <a href="http://asaviabs.imot.bg">http://asaviabs.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r162929318081101&amp;slink=7gesgj&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r162929318081101&amp;slink=7gesgj&amp;f1=1</a>
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Райски залив 233 750 EUR Квадратура: 2750 кв.м Регуляция: ДА Коригирана на 13 декември, 10 год. Парцел, гр. Созопол, Буджака, Райски залив. ПУП-ПРЗ,Пл.20%,Кинт 0,8. Перфектна панорама към Райския залив и града. Лице на крайбрежния път. Делим.Ток, вода. Особености: ^ За жил.строителство За контакти: 0888/704-108 Агенция: АГЕНЦИЯ СПАСОВА <a href="http://spasova.imot.bg">http://spasova.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r133976650972600&amp;slink=65hixx&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r133976650972600&amp;slink=65hixx&amp;f1=1</a>
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, Буджака 159 000 EUR Квадратура: 1680 кв.м Регуляция: ДА Ток: ДА Вода: ДАКоригирана на 1 декември, 20210 год. Продавам УПИ на южния склон в местността Буджака край Созопол. На 150 м от плажа с невероятно красива панорамна гледка , както към залива на Созопол, така и към плажовете на Каваци и Дюни. В съседство има ток и вода..Площ - 1680 кв.м.' За контакти: 0889409796 Ч лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r160067285823366&amp;slink=65h57&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r160067285823366&amp;slink=65h57&amp;f1=1</a>
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол 507 240 EUR Квадратура: 4227 кв.м Регуляция: ДА Ток: ДА Вода: ДАКоригирана на 1 декември, 2021 год. Поземлен имот, в местн. 'Буджака' на земл. гр.Созопол. Парцелът се намира на 2 км южно от града, на 500метра над Райския залив и е с великолепна панорама към Морския бряг. Имотът граничи с вече изградени ваканционни и хотелски комплекси. Парцелът е урегулиран, с площ от 4227кв.м. Почти правоъгълна форма с размери 28x15м. Комуникации в близост. Черен път. Има одобрен ПУП за 'Вилни сгради за собствени нужди'. Пл. - 20%. Кинт.= 0,8, Н- 7,00м. За имота има одобрен идеен проект за строителство на две сгради. Лесен достъп, близки комуникации, изгодна инвестиция. Опция за строителство с/щу обезщетение.За контакти: 056/818981 Агенция: ФОРОС <a href="http://foros.imot.bg">http://foros.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r130745779155239&amp;slink=7gesgj&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r130745779155239&amp;slink=7gesgj&amp;f1=1</a>
ПАРЦЕЛ област Бургас, гр. Созопол, СО 'Буджака' 613 200 EUR Квадратура: 4088 кв.м Регуляция: ДАКоригирана в 12:02 на 2 декември, 2021 год. УПИ в СО'Буджака'с ПУП-ПРЗ за ваканционно селище. Показатели: Кинт-1.2; Кпл-20%; Н=7м. С лице над 60 метра на улица успоредна на Виа Понтика. Местоположение: между Райския залив и комплекс 'Созополис'. Посочената цена е с включен ДДС. Особености: ^ За жил.строителство За контакти: 056/842413 Агенция: РИЧ <a href="http://rich.imot.bg">http://rich.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r155739750782095&amp;slink=643zq7&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r155739750782095&amp;slink=643zq7&amp;f1=1</a>
<b>Търг. обслужваща сграда – Комплекс 4 – етап III, м. „Света Марина“ - отдаден за ползване срещу заплащане</b>	
Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	27.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	Открит плувен басейн №4 с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради - Етап III“, находящ се във ваканционно селище “САНТА МАРИНА ”, изграден в ПАРЦЕЛ XXV-35004,35005,35031,35001,35023,35008,35009,35021,35085,35024,35006,35018 (имот с идентификатор 67800.35.110), в м. "Света Марина"  Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.
Дата на която е извършена оценката	27.12.2021 г.
Методите използвани за оценката:	
- метод на приходите	775 000 лв.
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот:</b>	

Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на етап: <b>775 000 лв.</b>
---	--

Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти	
Пазарен аналог	Източник
МАГАЗИН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв.'Чайка';До Аквапарка 22 000 лв. Квадратура: 150 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 10 декември, 2021 год.Отдава под наем целогодишно бизнес имот в Слънчев бряг. Имота се състои от магазин за хранителни стоки, кафе, складове, сервизни и обслужващи помещения. Намира на много комуникативно място с голям и постоянен човекопоток през цялата година. Разположен на една от най-оживените входни артерии в курортния комплекс с целогодишен поток от автомобили. Намира се на около 350 метра от плажа и 100 метра от аквапарка. В района има напълно изградена инфраструктура и постоянно живущи, които са потенциални клиенти на магазина и кафето през цялата година За контакти: 0896664118 Агенция: ПИ И ЕМ ПРОПЪРТИС <a href="http://pm.properties.imot.bg">http://pm.properties.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ; НЕКоригирана на 14 септември, 2021 год.УНИКАЛЕН ЛУКСОЗЕН РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЩ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, НЯМА НИКАКВИ КОМПРОМИСИ В ДОКУМЕНТАЦИЯТА! Местоположението е в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 <a href="http://asconsult.imot.bg">http://asconsult.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6g8&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6g8&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг, център 15 000 EUR Квадратура: 200 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 26 ноември, 2021 год.Ресторант/БИСТРО на един етаж с градина 350м2. района на ресторант ДЖАНИ с/у Хотел Изола. плюс две стаи за персонал. Опция за наемане и на съседния парцел 505м2. - подходящ за детски атракцион, паркинг или допълнителна градина към ресторанта За контакти: 0887715444 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n161554529915085&amp;slink=7gg4">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n161554529915085&amp;slink=7gg4</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Приморско 8 000 лв. Квадратура: 40 кв.м Етаж: Партер от 4Коригирана на 13 декември, 2021 год.Отдава се под наем помещенж в центъра на гр. Приморско, на търговската улица. Състои се от търговска площ, склад и санитарен възел. Разполага с всички необходими разрешителни, климатик, изцяло отваряема дограма. Особености: ^ Климатик • Окабеляване • Саниран За контакти:	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m15909908">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m15909908</a>

**Търг. комплекс и басейн – етап I – гр. Созопол, м. „Света Марина“ - отдаден за ползване срещу заплащане**

Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	27.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище "САНТА МАРИНА ", изградени в ПАРЦЕЛ 1-35029,35050,35026,35027,35025,35028 (имот с идентификатор 67800.35.106) и ПАРЦЕЛXXII-35082 (имот с идентификатор 67800.35.82), в м. "Света Марина", в гр. Созопол, Област Бургас Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.
Дата на която е извършена оценката	27.12.2021 г.
Методите използвани за оценката:	
- метод на амортизираната възстановителна стойност	3 273 460 лв.
- метод на приходната стойност	2 996 802 лв.
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот:</b>	<b>3 273 460 лв.</b>
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на етап: <b>3 273 460 лв.</b>

Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти	
Описание на аналозите	Източник
МАГАЗИН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв.'Чайка';До Аквапарка 22 000 лв. Квадратура: 150 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 10 декември, 2021 год.Отдава под наем целогодишно бизнес имот в Слънчев бряг. Имота се състои от магазин за хранителни стоки, кафе, складове, сервизни и обслужващи	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5</a>

помещения. Намира на много комуникативно място с голям и постоянен човекопоток през цялата година. Разположен на една от най-оживените входни артерии в курортния комплекс с целогодишен поток от автомобили. Намира се на около 350 метра от плажа и 100 метра от аквапарка. В района има напълно изградена инфраструктура и постоянно живущи, които са потенциални клиенти на магазина и кафето през цялата година Обзаведен За контакти: 0896664118 Агенция: ПИ И ЕМ ПРОПЪРТИС <a href="http://pmproperties.imot.bg">http://pmproperties.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ; НЕКоригирана на 14 септември, 2021 год. УНИКАЛЕН ЛУКСОЗЕН РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЦ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 <a href="http://asconsult.imot.bg">http://asconsult.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6g8&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6g8&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг, център 15 000 EUR Квадратура: 200 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 26 ноември, 2021 год.Ресторант/БИСТРО на един етаж с градина 350м2. района на ресторант ДЖАНИ с/у Хотел Изола. плюс две стаи за персонал. Опция за наемане и на съседния парцел 505м2. - подходящ за детски атракцион, паркинг или допълнителна градина към ресторанта За контакти: 0887715444 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n161554529915085&amp;slink=7gg4tb&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n161554529915085&amp;slink=7gg4tb&amp;fl=1</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Приморско 8 000 лв. Квадратура: 40 кв.м Етаж: Партер от 4Коригирана на 13 декември, 2021 год.Отдава се под наем помещение в центъра на гр. Приморско, на търговската улица. Състои се от търговска площ, склад и санитарен възел. Разполага с всички необходими разрешителни, климатик, изцяло отваряема дограма. Особености: ^ Климатик • Окабеляване • Саниран За контакти: 0887402547Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Китен 11 000 лв. Квадратура: 57 кв.м Коригирана на 3 декември, 2021 год.Магазин за хранителни стоки.Намира се на входа на плаж 'Атлман', гр. Китен. • Обзаведеш СОТ Климатик С действащ бизнес ^ Видео наблюдение ^ Саниран За контакти: 0879851719 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16169051">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16169051</a>
<b>Търг. комплекс и басейн – етап II – гр. Созопол, м. „Света Марина“ - отдаден за ползване срещу заплащане</b>	
Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	27.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище "САНТА МАРИНА ", изградени в ПАРЦЕЛ 1-35029,35050,35026,35027,35025,35028 (имот с идентификатор 67800.35.106) и ПАРЦЕЛXXII-35082 (имот с идентификатор 67800.35.82), в.м. "Света Марина", в гр. Созопол, Област Бургас Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.
Дата на която е извършена оценката	27.12.2021 г.
<u>Методите използвани за оценката:</u>	
- метод на амортизираната възстановителна стойност	1 330 166 лв.
- метод на приходната стойност	1 288 517 лв.
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот:</b>	<b>1 330 170 лв.</b>
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на етап: <b>1 330 170 лв.</b>
<b>Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти</b>	
<b>Описание на аналозите</b>	<b>Източник</b>
МАГАЗИН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв."Чайка";До Аквапарка 22 000 лв. Квадратура: 150 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 10 декември, 2021 год.Отдава под наем целогодишно бизнес имот в Слънчев бряг. Имота се състои от магазин за хранителни стоки, кафе, складове, сервизни и обслужващи помещения. Намира на много комуникативно място с голям и постоянен човекопоток през цялата година. Разположен на една от най-оживените входни артерии в курортния комплекс с целогодишен поток от автомобили. Намира се на около 350 метра от плажа и 100 метра от аквапарка. В района има напълно изградена инфраструктура и постоянно живущи, които са потенциални клиенти на магазина и кафето през цялата година Обзаведен За контакти: 0896664118 Агенция: ПИ И ЕМ ПРОПЪРТИС <a href="http://pmproperties.imot.bg">http://pmproperties.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7gg9tl&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квадратура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ; НЕКоригирана на 14 септември, 2021 год. УНИКАЛЕН ЛУКСОЗЕН РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЦ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.).	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5</a>

Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 <a href="http://asconsult.imot.bg">http://asconsult.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6_g8&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6_g8&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг, център 15 000 EUR Квadrатура: 200 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 26 ноември, 2021 год.Ресторант/БИСТРО на един етаж с градина 350м2. района на ресторант ДЖАНИ с/у Хотел Изола. плюс две стаи за персонал. Опция за наемане и на съседния парцел 505м2. - подходящ за детски атракцион, паркинг или допълнителна градина към ресторанта За контакти: 0887715444 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161554529915085&amp;slink=7gg4_tb&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161554529915085&amp;slink=7gg4_tb&amp;fl=1</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Приморско 8 000 лв. Квadrатура: 40 кв.м Етаж: Партер от 4Коригирана на 13 декември, 2021 год.Отдава се под наем помещение в центъра на гр. Приморско, на търговската улица. Състои се от търговска площ, склад и санитарен възел. Разполага с всички необходими разрешителни, климатик, изцяло отваряема дограма. Особености: ^ Климатик • Окабеляване • Саниран За контакти: 0887402547Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7_gg_9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7_gg_9tl&amp;fl=1</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Китен 11 000 лв. Квadrатура: 57 кв.м Коригирана на 3 декември, 2021 год.Магазин за хранителни стоки.Намира се на входа на плаж 'Атлиман', гр. Китен. • Обзаведеш СОТ Климатик С действащ бизнес^ Видео наблюдение^ Саниран За контакти: 0879851719 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16169051">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16169051</a>

### Търг. комплекс Marina Plaza – гр. Созопол, м. „Света Марина“ - отдаден за ползване срещу заплащане

Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	27.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	Открити плувни басейни с прилежащо пространство и търговско обслужващи сгради, находящи се във ваканционно селище "САНТА МАРИНА", изградени в ПАРЦЕЛ 1-35029,35050,35026,35027,35025,35028 (имот с идентификатор 67800.35.106) и ПАРЦЕЛXII-35082 (имот с идентификатор 67800.35.82), в.м. "Света Марина", в гр. Созопол, Област Бургас Правни документи – нотариални актове, скица с виза за проектиране, разрешение за ползване и др.
Дата на която е извършена оценката	27.12.2021 г.
<u>Методите използвани за оценката:</u>	
- метод на амортизираната възстановителна стойност	2 893 897 лв.
- метод на приходната стойност	2 755 472 лв.
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот:</b>	<b>2 893 900 лв.</b>
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на етап: <b>2 893 900 лв.</b>

### Сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) имоти

Описание на аналозите	Източник
МАГАЗИН област Бургас, к.к. Слънчев бряг, кв.'Чайка':До Аквапарка 22 000 лв. Квadrатура: 150 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 10 декември, 2021 год.Отдава под наем целогодишно бизнес имот в Слънчев бряг. Имота се състои от магазин за хранителни стоки, кафе, складове, сервизни и обслужващи помещения. Намира на много комуникативно място с голям и постоянен човекопоток през цялата година. Разположен на една от най-оживените входни артерии в курортния комплекс с целогодишен поток от автомобили. Намира се на около 350 метра от плажа и 100 метра от аквапарка. В района има напълно изградена инфраструктура и постоянно живущи, които са потенциални клиенти на магазина и кафето през цялата година Обзаведен За контакти: 0896664118 Агенция: ПИ И ЕМ ПРОПЪРТИС <a href="http://pm-properties.imot.bg">http://pm-properties.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7_gg_9tl&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161590706971890&amp;slink=7_gg_9tl&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, с. Лозенец 20 000 лв. Квadrатура: 600 кв.м Етаж: Партер от 4 ТЕЦ: НЕКоригирана на 14 септември, 2021 год.УНИКАЛЕН ЛУКСОЗЕН РЕСТОРАНТ ЗА 200 МЕСТА - РАБОТЕЦ - НАПЪЛНО ОБЗАВЕДЕН И ОБОРУДВАН (включително прибори, покривки и т.н.). Ресторантът се намира на ТОП място в старата част на курорта, наемната цена е за сезона. Заведението е професионално направено и отговаря на всички изисквания, оборудвана кухня за всякакво меню, вътрешен салон, остъклена тераса и открита тераса, в идеалния център на с.Лозенец на метри от северния плаж. За контакти: 0888911900 Агенция: АГЕНЦИЯ А1 <a href="http://asconsult.imot.bg">http://asconsult.imot.bg</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6_g8&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2n148621695982956&amp;slink=7gg6_g8&amp;fl=1</a>
ЗАВЕДЕНИЕ област Бургас, к.к. Слънчев бряг, център 15 000 EUR Квadrатура: 200 кв.м Етаж: Партер от 1Коригирана на 26 ноември, 2021 год.Ресторант/БИСТРО на един етаж с градина 350м2. района на	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5</a>



ресторант ДЖАНИ с/у Хотел Изола. плюс две стаи за персонал. Опция за наемане и на съседния парцел 505м2. - подходящ за детски атракцион, паркинг или допълнителна градина към ресторанта За контакти: 0887715444 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161554529915085&amp;slink=7gg4tb&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m161554529915085&amp;slink=7gg4tb&amp;f1=1</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Приморско 8 000 лв. Квадратура: 40 кв.м Етаж: Партер от 4Коригирана на 13 декември, 2021 год.Отдава се под наем помещение в центъра на гр. Приморско, на търговската улица. Състои се от търговска площ, склад и санитарен възел. Разполага с всички необходими разрешителни, климатик, изцяло отваряема дограма. Особенности: ^ Климатик • Окабеляване • Саниран За контакти: 0887402547Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7gg9tl&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m159099089111950&amp;slink=7gg9tl&amp;f1=1</a>
МАГАЗИН област Бургас, гр. Китен 11 000 лв. Квадратура: 57 кв.м Коригирана на 3 декември, 2021 год.Магазин за хранителни стоки.Намира се на входа на плаж 'Атлиман', гр. Китен. • Обзаведеш СОТ Климатик С действащ бизнес ^ Видео наблюдение ^ Саниран За контакти: 0879851719 Частно лице	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16169051">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m16169051</a>

**Офис сграда Бизнес Хъб и земя – ул. „Люба Величкова“, гр. София - отдаден за ползване срещу заплащане**

Дата на която е извършен огледа на недвижимия имот	30.12.2021 г.
Всички необходими за целите на оценката данни за имота	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА  гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ ХХІІІ-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м. "НПЗ „Хладилника Витоша“  Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том ІІІ, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год., Разрешение за ползване № СТ-05-459 от 20.04.2018 год., Таблица за площообразуване
Дата на която е извършена оценката	31.12.2021 г.
<u>Методите използвани за оценката на:</u>	
<u>В т.ч. на офиси и ПМ</u>	
Метод на капитализиране на дохода	11 244 115 €
Метод на сравнителните продажби	15 973 886 €
Метод на възстановителната стойност	9 451 409 €
<u>Складове</u>	
Метод на капитализиране на дохода	99 914 €
Метод на възстановителната стойност	134 925 €
<b>Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот</b>	<b>11 344 000 € / 22 187 000 лв.</b>
Сравнение на сумата от оценката на имота със сумата от последния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.	Балансова стойност на имота (сграда и земя): 22 186 888 лв.

С подписите си в края на този документ лицата, посочени в Раздел ІV по-горе потвърждават, че сравнителната информация за пазарните цени на имотите – пазарни аналози е била възпроизведена точно и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери, от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

**ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ**

Към 31.12.2021 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията формирани от наеми, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Наеми и управление на имоти	Приходи 2021 лв	Вземания 2021 лв	Неразплатени към 31.12.2021 лв	Относителен дял %
Офис сграда „Феърплей Бизнес хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	925 274	1 110 329	1 553	0.14%
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс I	51 566	61 880	0	0.00%
ВС Санта Марина – Созопол – Търговски комплекс II	1 920	2 304	0	0.00%
ВС Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	85 405	102 486	0	0.00%
Магазин 1 бр. Санта Марина Созопол	3 600	4 320	0	0.00%
Магазини 2 бр. Санта Марина Созопол	82 215	98 658	0	0.00%
SPA център - ВС Санта Марина – Созопол	4 400	5 280	0	0.00%
Медицински център - ВС Санта Марина – Созопол	4 167	5 000	0	0.00%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	9 070	10 884	907	8.33%
Хотел-Общежитие гр. Черноморец	30 000	36 000	0	0.00%
Хотел „Свети Иван Рилски“ гр. Банско	154 544	185 453	0	0.00%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	7 361	8 834	0	0.00%
Управление апартаменти Санта Марина Созопол	13 559	16 271	0	0.00%
Управление апартаменти „Св.Иван Рилски“, Банско	52 378	62 854	62 854	100.00%
<b>Общо :</b>	<b>1 425 461</b>	<b>1 710 553</b>	<b>65 314</b>	<b>3.82%</b>

#### ДАНИИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦС

Към датата на Проспекта Дружеството е сключило договори със следните лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦС:

♦ **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, ЕИК 831372469, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, e-mail: [office@fpi.bg](mailto:office@fpi.bg), [www.fpi.bg](http://www.fpi.bg)

Информация за обхвата на дейността, осъществявана от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД:

1. Консултации, анализи, маркетинг и проучвания, свързани с инвестиционната стратегия и цели на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ; изготвяне на бизнес планове и привличане на финансиране
2. Дейности по управление на недвижими имоти, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АД, отдаване под наем, лизинг или аренда, преговаряне и удължаване на срока на отдадени под наем имоти
3. Извършване на всички необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АД
4. Дейности по организация и контрол на поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, собственост на „Феърплей Пропъртис“ АД, администриране и инвеститорски контрол на дейности по строителство, изпълнение на строително – монтажни работи и подобрения

Задължения на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД:

- да извършва дейностите по договора с грижата на добрия търговец, като осигурява квалифицирани и подготвени служители с умения, присъщи на специалисти в областите, предмет на договора

- да предава проучвания, анализи, прогнози, предложения, договори, документи и др. под.

- да разработва и изпълнява маркетингови планове, стратегии, бюджети и да следи за резултатите от тяхното изпълнение

- да следи за използването на управляваните недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор за наем

- да следи за запазването и поддържането на имотите, както и за качествено и срочно извършване на ремонтни и други дейности в тях

- да контролира плащането на финансовите задължения на наемателите във връзка с ползването на наетите имоти; както и да контролира точното изпълнение на всички останали задължения по

сключените договори за наем или продажба на недвижими имоти

- да информира своевременно Емитента за:

- предстоящо изтичане на срока на сключен договор за наем или при настъпване на друго основание за прекратяването му, като обсъжда продължаване на срока или други конкретни мерки в най-добър интерес на Възложителя, като за целта води преговори с наемателите, следи за връщането на имотите в състояние, съгласно сключените договори, съставя констативни протоколи за състоянието на имотите при предаването им от наемателите и др. под.

- неточно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателите по сключените договори, като обсъжда конкретни действия за защита на интересите му, включително разваляне на договорите, предприемане на действия по събиране на дължими парични плащания и др. под.

- аварийни ситуации и необходими реактивни действия, повреди и посегателства върху недвижимите имоти или отделни части от тях

- за всяка информация, която би могла да повлияе на решението на Емитента за сключване на сделка за покупка/продажба на недвижим имот, като например, но не само: законови изисквания, отнасящи се към конкретната сделка, ценообразуващите фактори, пазарна цена, дължимите суми, свързани с ползването на имота през минали периоди, данни за дължимите данъци, такси, разходи по сделката и др.

- да извършва цялостно първоначално проучване на недвижимите имоти, включително, но не само вид, местоположение и площ на имота по документи за собственост; право на собственост и на други вещни права и/или облигационни права на трети лица върху имота, както и наличието на ипотечи, възбрани или други тежести върху същия; съществуващи регулации, предназначение, параметри на застрояване; ограничения в режима на ползване и др. под.

- да търси и предлага на Емитента недвижими имоти за придобиване и да води преговори във връзка с тях

- да предлага за продажба притежаваните от Емитента недвижими имоти, като организира и провежда огледи и представя подробна, актуална и вярна информация на потенциалните купувачи, както и да организира цялостния процес по сключване на сделки за продажба на недвижимите имоти и да следи за успешното финализиране на сделките, съгласно сключените договори

- да предлага оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти

- да планира, бюджетира и организира поддръжка на управляваните имоти на Дружеството

- да препоръчва извършването на основни ремонти в недвижимите имоти

- да осигури цялостен инвеститорски контрол на процеса по проектиране, вкл., но не само установяването на неточности и непълноти в проекти и техническата спецификация, предлагането на икономически обосновани варианти за оптимизация в началния етап на проектиране

- да осъществява контрол върху приемането и отчитането на количеството и качеството на СМР, върху разходите и анализните цени, върху графика на изпълнение и изискванията за безопасност

- да провежда периодични работни срещи с участниците в ремонтните работи, както и да представлява Емитента пред строителни фирми, експлоатационни дружества, държавни органи, комисии и др.

- да предава на Емитента тримесечни отчети относно изпълнението на задълженията си, съдържащи:

- информация за недвижимите имоти, които са възложени за обслужване, управление, поддръжка и продажба
- описание на извършените действия по обслужване, управление, поддръжка и продажба
- информация за предложени недвижими имоти за придобиване и обосновка на направеното предложение
- размерът на неплатените наеми
- информация за свободни площи и действията, които са предприети за отдаването им под наем
- предприети мерки за отстраняване на неизпълнение на задължения на наемателите по сключени договори и резултатите от прилагането им
- информация за срещнати затруднения при изпълнение на възложените задължения, причините за тях и предложение за разрешаването им, когато е приложимо
- информация за капиталови ремонти, които са в процес на изпълнение или са приети

- информация за договорите за наем, съдържащи клаузи, даващи право за прекратяване на договора през следващите дванадесет месеца
- застрахователни събития
- констатациите относно посегателства и повреди на недвижимите имоти
- дейностите, извършени във връзка с възложения инвеститорски контрол
- друга информация по преценка на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД или поискана от Емитента.

Отчетът се предава в срок до 30-то число на месеца, от който започва ново тримесечие.

♦ **„Камен Каменов“ ЕООД**, ЕИК 831579400, със седалище и адрес на управление гр. София 1124, район Средец, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28, e-mail: [peter.doynov@kkamenov.org](mailto:peter.doynov@kkamenov.org)

Информация за обхвата на дейността, осъществявана от „Камен Каменов“ ЕООД:

1. Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Емитента
2. Изготвяне на финансови отчети и друга информация и уведомления, подавани до КФН, БФБ, ЦД, данъчните органи, Националния статистически институт и др. в предвидените от нормативните актове случаи, както и изпълняване на всички задължения, които възникват за Емитента във връзка с това.

Задължения на „Камен Каменов“ ЕООД:

- да води счетоводството и другата отчетност и кореспонденцията на Емитента
- да изготвя тримесечните и годишни финансови отчети на Емитента и да осигурява проверка на годишния финансов отчет на Дружеството и заверка от регистриран одитор
- да представлява Дружеството пред всички държавни органи, държавната администрация, органите на местно самоуправление и власт, институции, организации, юридически и физически лица във връзка с възложените на „Камен Каменов“ ЕООД дейности
- да информира Емитента за всички предприемани от него фактически и правни действия във връзка с изпълнението на договора за счетоводно обслужване
- да дава писмен отчет на СД на Емитента веднъж месечно, до 20-то число на месеца за финансовото състояние на Дружеството, в т.ч. отчети, баланси и др. счетоводни документи и форми
- да предоставя на СД на Емитента цялата налична при него информация във връзка с обслужването на дейността на Дружеството, при писмено поискване от страна на СД
- да спазва конфиденциалност относно търговските тайни на Емитента, станали му известни в хода на изпълнението на договора

#### **ДАНИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Оценките на недвижимите имоти на Дружеството към 31.12.2021 г. са изготвени от Маруся Стефанова и инж. Татяна Тотева от „Импакт Оценители“ ООД и от инж. Людмила Джаджева и инж. Магдалина Карастоянова от „Консултантска къща Амрита“ ООД.

Маруся Стефанова е правоспособен оценител, вписан в Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), сертификат 300100196 (14.12.2009 г.) и 100100500 (14.12.2009 г.).

Татяна Тотева е вписана в КНОБ, сертификат 100100911/14.12.2009 г.

Инж. Людмила Джаджева е вписана в КНОБ и притежава сертификат 300100355 (14.12.2009 г.), 500100667 (08.09.2011 г.), 100100987 (14.12.2009 г.)

Инж. Магдалина Карастоянова е вписана в КНОБ и притежава сертификати 810100135 (09.05.2011 г.) и 100100986 (14.12.2009 г.)

„Импакт Оценители“ ООД, ЕИК 130983568, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, район Оборище, ул. „Врабча“ 15, вх. Б, ет. 1, тел. 02 926 21 21, office@impact.bg, е вписано в КНОБ и притежава сертификат № 903400011.

„Консултантска къща Амрита“ ООД, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление ул. „Хенрик Ибсен“ № 15, ет. 3, office@amrita.bg, е вписано в КНОБ и притежава сертификат 902700064 (18.11.2019 г.).

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Информация е представена в Раздел „Допълнителна информация съгласно чл. 12 от ЗДСИЦДС“ по-горе.

#### **ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНИТЕ ДРУЖЕСТВА, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ УЧАСТВА**

Информация е представена в Раздел „Допълнителна информация съгласно чл. 12 от ЗДСИЦДС“ по-горе.

---

### **XXIV. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

---

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за способността на Емитента, да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

През последните две години, предхождащи изготвянето на настоящия документ, Дружеството е било страна по значителни договори, както следва:

- През м. 12.2020 г. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за банков инвестиционен кредит с „Уникредит Булбанк“ АД в размер на до 730 000 лв. Средствата от кредита служат за финансиране на до 60% от общите разходи по преустройство и реновиране на хотел „Св. Иван Рилски“, Банско.
- През м. 08.2021 г. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договори за банков инвестиционни кредити с „Уникредит Булбанк“ АД в размер общо на до 14 620 760 лв. Средствата от кредита служат за частично финансиране на придобиването на административната сграда на ФеърПлей Бизнес Хъб в гр. София.
- През м. 01.2022 г. „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договори за банков инвестиционни кредити с „Уникредит Булбанк“ АД в размер на до 8 100 000 лв. Средствата от кредита служат за финансиране на част от цената за придобиване на офис сграда Бизнес център „Хил Тауър“, второ (долно) ниво на подземен гараж, както и цялото налично оборудване на офис сградата.

Подробна информация за сключените договори е представена по-горе.

---

### **XXV. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

---

По време на валидността на Проспекта могат да бъдат прегледани според случая следните документи:

- устава на Емитента
- всички доклади, писма и други документи, оценки и отчети, изготвени от експерти по молба на Емитента, някоя част от които е включена или посочена в Проспекта

Посочените по-горе документи са достъпни на сайта на Дружеството: [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg)

---

---

---

## XXVI. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Емитентът счита, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

### ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КАПИТАЛИЗАЦИЯТА

Емитентът декларира следните обстоятелства към 07.06.2022 г.:

<b>Общ текущ дълг (включително текуща част от нетекущия дълг) в размер на: 1 481 хил. лв.</b>	
- Гарантиран в размер на:	0 лв.
- Обезпечен в размер на:	1 481 хил. лв.
- Негарантиран/необезпечен в размер на:	0 лв.
<b>Общ нетекущ дълг (с изключение на текуща част от нетекущия дълг) в размер на: 24 908 хил. лв.</b>	
- Гарантиран в размер на:	0 лв.
- Обезпечен в размер на:	24 908 хил. лв.
- Негарантиран/необезпечен в размер на:	0 лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>69 155 хил. лв.</b>
- Основен капитал	49 045 хил. лв.
- Премии от емисии	232 хил. лв.
- Резерви	17 299 хил. лв.
- Натрупани печалби от минали години	1 817 хил. лв.
<b>Общият текущи и нетекущи дълг е в размер на:</b>	<b>26 389 хил. лв.</b>
<b>Общо пасиви (Нетекущи и текущи) са в размер на:</b>	<b>28 704 хил. лв.</b>
<b>Общо сума на собствен капитал и Пасиви:</b>	<b>97 859 хил. лв.</b>

### Общият текущ и нетекущ дълг са Гарантирани / Обезпечени, както следва:

По договори за инвестиционни банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД, както следва:

#### **• По договор 00009/719 от 07.12.2020 г.:**

Начална дата: 07 Декември 2020 г.

Крайна дата: 30 Юни 2026 г.

#### Обезпечения:

**1. Първа по ред ипотека** върху собствения на Кредитополучателя недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор №02676.89.31 (нула две хиляди шестстотин седемдесет и шест, точка, осемдесет и девет, точка, тридесет и едно) по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-81/10.12.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри, засягащо поземления имот е от 02.03.2018г., с адресна имота: гр. Банско, п.к.2770, местност „Свети Иван“, с площ от 13 240 кв.м. (тринадесет хиляди двеста и четиридесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), номер по предходен план:

89.21 (осемдесет и девет, точка, двадесет и едно), при съседни: идентификатор №02676.89.1675; идентификатор №02676.89.25; идентификатор №02676.89.30; идентификатор №02676.89.18; идентификатор №02676.16.1481.

**2. Втора по ред (първа в полза на Кредитора) ипотека** върху собствения на Кредитополучателя недвижим имот (Проекта), както следва: „ХОТЕЛ ВЪВ ВАКАЦИОННО СЕЛИЩЕ „СВ.ИВАН РИЛСКИ“, построен в Поземлен имот с идентификатор №02676.89.31 (нула две хиляди шестстотин седемдесет и шест, точка, осемдесет и девет, точка, тридесет и едно) по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-81/10.12.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри, засягащо поземления имот е от 02.03.2018г., с адресна имота: гр. Банско, п.к.2770, местност „Свети Иван“, с площ от 13 240 кв.м. (тринадесет хиляди двеста и четиридесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.), номер по предходен план: 89.21 (осемдесет и девет, точка, двадесет и едно), при съседни: идентификатор №02676.89.1675; идентификатор №02676.89.25; идентификатор №02676.89.30; идентификатор №02676.89.18; идентификатор №02676.16.1481, въведен в експлоатация с Разрешение за ползване №СТ-12-89/07.02.2008г., издадено от ДНСК-София, представляващ Сграда с идентификатор №02676.89.31.9 (нула две хиляди шестстотин седемдесет и шест, точка, осемдесет и девет, точка, тридесет и едно, точка, девет) по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-81/10.12.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри, засягащо сградата е от 29.05.2014г., с адресна имота: гр. Банско, п.к.2770, местност „Свети Иван“, със застроена площ: 2436 кв.м. (две хиляди четиристотин тридесет и шест квадратни метра), брой етажи: четири, брой самостоятелни обекти в сградата: четиридесет и осем, предназначение: Хотел.

**3. Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози** върху всички настоящи и бъдещи вземания на Кредитополучателят, произтичащи от договор за наем на Проекта.

**4. Залог по реда на Закона за Договорите за финансови обезпечения** върху Финансово обезпечение под формата на залог върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на Кредитополучателя, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при Кредитора.

**Солидарни длъжници по кредита:** няма

**• По договор № 120 от 30.09.2015 г.:**

Начална дата: 30 Септември 2015 г.

Крайна дата: 30 Юни 2026 г.

**Обезпечения:**

**Ипотека:**

1. Сграда с идентификатор 02676.89.31.9 по КК и КР на гр. Банско, съгласно документ за собственост хотел във ваканционно селище „Св. Иван Рилски“ със ЗП 1949,05 кв.м. и обща РЗП 13237,45 кв.м., разположена на и под терена.
2. Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.106.15 по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 на ИД на АГКК гр. Бургас, със ЗП 320 кв.м
3. Сграда за обществено хранене с идентификатор 67800.35.106.24 по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 на ИД на АГКК гр. Бургас, със ЗП 221 кв.м
4. Сграда за търговия с идентификатор 67800.35.106.56 по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 на ИД на АГКК гр. Бургас, със ЗП 1277 кв.м
5. Сграда за търговия с идентификатор 67800.35.106.47 по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 на ИД на АГКК гр. Бургас, със ЗП 249 кв.м, представляваща Търговско-обслужваща сграда 2 с открит плувен басейн и детски басейн, с РЗП 1086,73 кв.м.
6. Сграда за комплексно- обществено обслужване с ресторант, магазини и СПА, перално и открит басейн с идентификатор 67800.35.82.1 по КК и КР на гр. Созопол, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007 на ИД на АГКК гр. Бургас, със ЗП 636,64 кв.м, и РЗП 3472,29 кв.м.

Солидарни длъжници по кредита: няма

**• По Договор за заместване в дълг по Договор за банков инвестиционен кредит №83/21.06.2016**

2.

Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата е 30.09.2028 г.

Обезпечения:

**1. Договорна ипотека**, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 66, том III, рег. 06979, дело № 410/12.07.2016 г., на нотариус Мариела Калоянова, рег. № 200 на Нотариалната камара, с район на действие РС-София, който акт е вписан в Агенция по вписванията, Служба по вписванията София, с вх. рег. № 42362/12.07.2016 г., акт № 125, том XVII, дело 30755/12.07.2016 г., само по отношение на недвижимия имот по т. 8.1.1. от Договора за кредит, в гр. София, Столична община, район „Лозенец“, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) XXIII-1482** /двадесет и трети за имот хиляда четиристотин осемдесет и две/ за ОДО, в квартал 1 /едно/ по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“ – част север, целият с площ от 2600 /две хиляди и шестстотин/ квадратни метра, при съсед: улица и УПИ номера: XXIV-1522 за ОДО, УПИ IV – за специални нужди, УПИ XXII-1158 за ОДО, представляващ съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София **Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1482 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. „Люба Величкова“ № 9 (девет), площ 2609 (две хиляди шестстотин и девет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 1482 (хиляда четиристотин осемдесет и две), квартал 1 (едно), парцел XXIII (двадесет и трети), при съсед: 68134.903.1522, 68134.903.2642, 68134.903.100, 68134.903.2551.

**2. Залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения** (ЗДФО), върху всички вземания, настоящи и бъдещи на кредитополучателя по всички сметки в национална и чужда валута, на които е титуляр при банката.

Солидарни длъжници по кредита: няма

**• По Договор за заместване в дълг по Договор за комбиниран банков кредит № 69/22.06.2017 г.**

Вид на кредита: Комбиниран банков кредит от:

1. Инвестиционен лимит и
2. Револвиращ лимит

Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата е 30.09.2028 г.

Обезпечения:

**1. Договорна ипотека**, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот №54, том III, рег.№06522, дело №413 от 2017г. на нотариус Мариела Калоянова, с рег.№200 в регистъра на НК, вписан в Службата по вписванията в гр. София като акт №36, том XIX, дело №29299/27.06.2017г, само по отношение на недвижимия имот по т.8.1.1. от Договора за кредит, а именно: Недвижим имот, находящ се в град София, Столична Община, Район Лозенец, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIII - 1482** /двадесет и трети за имот хиляда четиристотин осемдесет и две/ за ОДО, в квартал 1 /едно/ по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“- част север, целият с площ от 2600 /две хиляди и шестстотин/ квадратни метра, при съсед: улица и урегулирани поземлени имоти номера: УПИ XXIV-1522 (двадесет и четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда петстотин двадесет и две) за ОДО, УПИ IV (четвърти)- за специални нужди, УПИ XXII-1158 (двадесет и втори, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто петдесет и осем) за ОДО, ведно с всички подобрения в урегулирания поземлен имот и приращенията към него, **ЗАЕДНО с правото на строеж за изграждане** на „**АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА СЪС ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ, ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ НА ДВЕ НИВА И ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ТРАФОПОСТ**“, съгласно Разрешение за строеж №181 от



04.10.2016г., изд. от СО, НАГ, влязло в сила на 22.12.2016г., одобрен проект – част „Архитектура“ от 13.02.2017г., на НАГ при СО, със застроена площ от 1093 (хиляда деветдесет и три) кв.м., РЗП от 7800 (седем хиляди и осемстотин) кв.м, обща площ (РЗП+подземно ниво) от 12560 (дванадесет хиляди петстотин и шестдесет) кв.м., състояща се от: НА СУТЕРЕН – 2 (минус две) от: рампи, подземен паркинг с 51 (петдесет и един) броя паркоместа, помещение резервоар, 3 (три) технически помещения- помпени, 3 (три) технически помещения, 2 (две) стълбища, 4 (четири) асансьора, 2 (две) помещения ел. табло, пет склада и обсъждащи помещения, застроена площ на това ниво от 2 380 (две хиляди триста и осемдесет) квадратни метра; НА СУТЕРЕН – 1 (минус едно) от: рампи, подземен паркинг с 55 (петдесет и пет) броя паркоместа, 2 (две) стълбища, 2 (две) преддверия, 4 (четири) асансьора, 8 (осем) технически помещения, помещение- зареждане на кухня, помещение- охрана, склад, помещение- трафопост и обслужващи помещения, застроена площ на това ниво от 2 380 (две хиляди триста и осемдесет) квадратни метра; НА ПАРТЕР (разделен на два блока с проход по средата) от: 2 (две) стълбища, преддверия, 2 (две) технически помещения, 4 (четири) асансьора, кафетерия, снек- бар, кухня, лоби, приемна, конферентна зала, фойе зала, кухненски бокс, 2 (две) тоалетни, 2 (две) тоалетни с преддверие, 2 (две) тоалетни за инвалиди и обслужващи помещения, застроена площ на това ниво от 1 093 (хиляда деветдесет и три) квадратни метра; НА ПЪРВИ ЕТАЖ от: офисна площ, 3 (три) зали, 2 (два) кабинета, зона за почивка, 2 (две) лоджии, 2 (две) стълбища, 2 (две) преддверия, 2 (две) технически помещения, 4 (четири) асансьора, 7 (седем) тоалетни с преддверие, тоалетна за инвалиди и обслужващи помещения, застроена площ на това ниво от 1 285 (хиляда двеста осемдесет и пет) квадратни метра; НА ВТОРИ, ТРЕТИ, ЧЕТВЪРТИ И ПЕТИ ЕТАЖИ, ВСЕКИ ЕДИН етаж състоящ се от: офисна площ, 4 (четири) зали, зона за почивка, 2 (два) кабинета, 3 (три) лоджии, 2 (две) стълбища, 2 (две) преддверия, 2 (две) технически помещения, 4 (четири) асансьора, 7 (седем) тоалетни с преддверие, тоалетна за инвалиди и обслужващи помещения, всеки един етаж със застроена площ от 1 317 (хиляда триста и седемнадесет) квадратни метра; НА ШЕСТИ ЕТАЖ (терасовиден етаж) от: стълбище, преддверие, асансьор, 2 (две) тоалетни, 2 (две) съблекални, зона рекреация, озеленен покрив, покрив чилъри и обслужващи помещения, застроена площ от 154 (сто петдесет и четири) квадратни метра, заедно с всички подобрения и приращения в имота, представляващи понастоящем съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София: **Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1482 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова №9 (девет), площ 2 609 (две хиляди шестстотин и девет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 1482 (хиляда четиристотин осемдесет и две), квартал 1 (едно), парцел XXIII (двадесет и трети), при съседни: 68134.903.1522, 68134.903.2642, 68134.903.100, 68134.903.2551 и **СГРАДА с идентификатор 68134.903.1482.1 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. ”Люба Величкова”, която сграда е разположена в гореописания поземлен имот, със застроена площ по скица от СГКК от 1342 (хиляда триста четиридесет и два) квадратни метра, брой етажи – 7 (седем), с предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като в сградата са включени и следните самостоятелни обекти, а именно: **1. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.1 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -1 (минус едно), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За обществено хранене**, брой нива на обекта: 2 (две), посочена в документа площ: няма данни, съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 1 (едно): на същия етаж: 68134.903.1482.1.9, под обекта: 68134.903.1482.1.10, над обекта: няма и съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 2 (две): на същия етаж: няма, под обекта: 68134.903.1482.1.9, над обекта: 68134.903.1482.1.3, стар идентификатор: няма; **2. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.3 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. три)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. 2 (две), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За офис**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: няма данни, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.903.1482.1.1, над обекта: 68134.903.1482.1.4, стар идентификатор: няма; **3. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.4 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. четири)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет.3 (три), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот,

предназначение на самостоятелния обект: **За офис**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: няма данни, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.903.1482.1.3, над обекта: 68134.903.1482.1.5, стар идентификатор: няма; **4. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.5 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. пет)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. 4 (четири), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За офис**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: няма данни, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.903.1482.1.4, над обекта: 68134.903.1482.1.6, стар идентификатор: няма; **5. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.6 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. шест)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. 5 (пет), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За офис**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: няма данни, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.903.1482.1.5, над обекта: 68134.903.1482.1.7, стар идентификатор: няма; **6. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.7 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. седем)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. 6 (шест), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За офис**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: няма данни, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.903.1482.1.6, над обекта: няма, стар идентификатор: няма; **7. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.9 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. девет)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -1 (минус едно), гараж 55 (петдесет и пет) коли, находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **Гараж в сграда**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: 1721,78 (хиляда седемстотин двадесет и едно цяло и седемдесет и осем стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.1, 68134.903.1482.1.11, 68134.903.1482.1.12, 68134.903.1482.1.13, под обекта: 68134.903.1482.1.15, 68134.903.1482.1.10, 68134.903.1482.1.18, 68134.903.1482.1.14, над обекта: няма, стар идентификатор: няма; **8. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.10 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно нула)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -2 (минус две), гараж 51 (петдесет и една) коли, находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **Гараж в сграда**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: 1999,64 (хиляда деветстотин деветдесет и девет цяло и шестдесет и четири) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.15, 68134.903.1482.1.18, 68134.903.1482.1.16, 68134.903.1482.1.17, 68134.903.1482.1.14, под обекта: няма, над обекта: 68134.903.1482.1.1, 68134.903.1482.1.9, 68134.903.1482.1.12, стар идентификатор: няма; **9. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.11 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно едно)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -1 (минус едно), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За инфраструктурен обект в сграда**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: 19,87 (деветнадесет цяло и осемдесет и седем стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.9 и 68134.903.1482.1.12, под обекта: 68134.903.1482.1.18, над обекта: няма, стар идентификатор: няма; **10. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.12 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно две)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -1 (минус едно), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За склад**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: 11,82 (единадесет цяло и осемдесет и две стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.9 и 68134.903.1482.1.11, под обекта: 68134.903.1482.1.10, над обекта: няма, стар идентификатор: няма; **11. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.13 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно три)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -1 (минус едно), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: **За склад**, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: 23,12 (двадесет и три цяло и дванадесет стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.9, под обекта: 68134.903.1482.1.17, над обекта: няма,

стар идентификатор: няма; **12. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.14 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно четири)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -2 (минус две), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ:23,12 (двадесет и три цяло и дванадесет) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.10 и 68134.903.1482.1.15, под обекта: няма, над обекта: 68134.903.1482.1.9, стар идентификатор: няма; **13. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.15 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно пет)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -2 (минус две), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ:7,63 (седем цяло и шестдесет и три стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.10 и 68134.903.1482.1.14, под обекта: няма, над обекта: 68134.903.1482.1.9, стар идентификатор: няма; **14. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.16 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно шест)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -2 (минус две), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: за склад, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ:16,15 (шестнадесет цяло и петнадесет стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.10, под обекта: няма, над обекта: няма, стар идентификатор: няма; **15. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.17 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно седем)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -2 (минус две), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ:23,23 (двадесет и три цяло и двадесет и три стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.10, под обекта: няма, над обекта: 68134.903.1482.1.13, стар идентификатор: няма; **16. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1482.1.18 (шест осем едно три четири. девет нула три. едно четири осем две. едно. едно осем)**, с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, ет. -2 (минус две), находящ се в гореописаните сграда и поземлен имот, предназначение на самостоятелния обект: за склад, брой нива на обекта: 1 (един), посочена в документа площ: 55,33 (петдесет и пет цяло и тридесет и три стотни) кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.903.1482.1.10, под обекта: няма, над обекта: 68134.903.1482.1.9 и 68134.903.1482.1.11, стар идентификатор: няма.

**2. Особен залог по реда на ЗОЗ** върху всички настоящи и бъдещи вземания на Кредитополучателя от договори за наем на обекти от Проекта, учреден с Договор за особен залог на вземания №1 от 22.06.2017г., вписан в ЦРОЗ под №2017062802057;

**3. Залог по реда на Закона за Договорите за финансови обезпечения** (ЗДФО), върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на Кредитополучателя по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при Банката.

**Солидарни длъжници по кредита:** няма

• *По Договор за банков инвестиционен кредит 00012/719/08.2021 г.*

**Вид на кредита:** Инвестиционен

**Краен срок за издължаване (погасяване)** на главницата е 30.09.2028 г.

Обезпечения:

**1. Трета по ред (след първите две в полза на Кредитора) договорна ипотека** върху собствения на Кредитополучателя недвижим имот, а именно: Урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София, Столична Община, район Лозенец, съставляващ Урегулиран поземлен имот ХХІІІ – 1482 за ОДО, в квартал 1 по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“ – част север, целия с площ от 2600 (две хиляди и шестстотин) квадратни метра, заедно с построената в гореописания УПИ „Административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост“, с издадено Разрешение за ползване №СТ-05-459 от 20.04.2018г. от ДНСК и одобрени архитектурни проекти, състояща се от сутерен на две нива, партер и 6 (шест) етаж, с обща РЗП от 12 560 (дванадесет хиляди петстотин и

шестдесет) кв.м., представляващи съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1482 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и три, точка, хиляда четиристотин осемдесет и две), находящ се в община Столична, област София (столица), с адрес: гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова № 9 (девет), площ 2 609 кв.м. (две хиляди шестстотин и девет квадратни метра), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1482, квартал 1, парцел XXIII, при съсед: 68134.903.1522, 68134.903.2642, 68134.9003.2593, 68134.903.1158, 68134.903.2551 и сграда с идентификатор 68134.903.1482,1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и три, точка, хиляда четиристотин осемдесет и две, точка, едно) находяща се в община Столична, област София (столица), с адрес на сградата: гр. София, район Лозенец, ул. “Люба Величкова“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.903.1482 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и три, точка, хиляда четиристотин осемдесет и две), със застроена площ от 1342 кв.м. (хиляда триста четиридесет и два квадратни метра), брой етажи - 7(седем), с предназначение: Административна, делова сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма..

**2. Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози** върху всички настоящи и бъдещи вземания на Кредитополучателя, произтичащи от договори за наем на обекти от офис сградата, находяща се в гр. София, ул. Люба Величкова №9.

**3. Залог по реда на Закона за Договорите за финансови обезпечения** върху Финансово обезпечение под формата на залог върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на Кредитополучателя, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при Кредитора.

**Солидарни длъжници по кредита:** няма

• **По Договор за банков инвестиционен кредит 00021/719/27.01.2022**

**Вид на кредита:** Инвестиционен

**Краен срок за издължаване (погасяване)** на главницата е 28.02.2029 г.

Обезпечения:

**Втора по ред (след първи две в полза на кредитора) договорна ипотека** върху следните недвижими имоти, собственост на „ФърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, изградени в УПИ I – с отреждане за хотел, апартаментен хотел, обществена сграда и трафопост, в кв. 244 (двеста четиридесет и четири), по плана на град София, местност “Лозенец - I /първа/ част”, целият с площ от 8350 (осем хиляди триста и петдесет) кв.м., при съсед по скица по документ за собственост: от три страни улици и поземлени имоти номера: III-138, IV-374, V-общ. и II-358, който урегулиран поземлен имот съгласно КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед за изменение на КККР № 18-4523-30.04.2019/30.04.2019 г. на Началника на СГКК – София представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.900.888 (шест осем едно три четири точка девет нула нула точка осем осем осем), с адрес: гр. София, СО, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 (седемдесет и шест), трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 244 (двеста четиридесет и четири), парцел I (първи), при съсед: 68134.900.1036, 68134.900.1035, 68134.900.1037, 68134.900.358, 68134.900.890, 68134.900.1030, 68134.900.1002, 68134.900.889, 68134.900.1093, както следва:

**A/ СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е със Заповед № 18-332-11.01.2022 г. на началника на СГКК – София с адрес на сградата: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.900.888 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем/, със застроена площ на сградата съгласно скица от 948 /деветстотин четиридесет и осем/ кв.м., брой етажи: 8 /осем/, брой самостоятелни обекти в сградата: 13 /тринадесет/, с предназначение на

сградата: Административна, делова сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, **която сграда съгласно доказателствен документ за собственост представлява ОФИС СГРАДА**, долепена от западната страна на съществуваща сграда на БЧК, проектирана с два входа, от запад – непосредствено от уличния тротоар и от юг – от открития паркинг пред сградата на БЧК, находяща се в гр. София, Столична община, район „Лозенец“ на бул. „Джеймс Баучър“ № 76А, със застроена площ на сградата от 911,90 /деветстотин и единадесет цяло и деветдесет стотни/ кв.м. и разгърната застроена площ съгласно ценообразуване от 6 064,78 /шест хиляди шестдесет и четири цяло и седемдесет и осем стотни/ кв.м., състояща се от сутерен на две нива, полуподземен етаж на две нива, партер и седем етажа над партера или осем като се брои и партера за етаж и покривен етаж, като сградата се състои от следните самостоятелни обекти:

**1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.1** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. – 1 /минус едно/, обект мед. център, с предназначение на самостоятелния обект: За здравни и социални услуги, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - 68134.900.888.1.14 и 68134.900.888.1.2, под обекта - 68134.900.888.1.13, над обекта - 68134.900.888.1.3, 68134.900.888.1.4 и 68134.900.888.1.5;

**2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.2** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. – 2 /минус две/, обект търг. обект, с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 2 /две/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на ниво 1: на същия етаж - няма, под обекта - няма, над обекта – няма и на ниво 2: на същия етаж - 68134.900.888.1.1, под обекта - няма, над обекта - 68134.900.888.1.5;

**3. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.3** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 1 /едно/, обект банков офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - 68134.900.888.1.5, под обекта - 68134.900.888.1.1, над обекта - 68134.900.888.1.6;

**4. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.4** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 1 /едно/, обект търг. обект, с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.1, над обекта - 68134.900.888.1.6;

**5. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.5** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул.

„Джеймс Баучър“ № 76А ет. 1 /едно/, обект търг. обект, с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - 68134.900.888.1.3, под обекта - 68134.900.888.1.1 и 68134.900.888.1.2, над обекта - 68134.900.888.1.6;

**6. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.6** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 2 /две/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.3, 68134.900.888.1.4 и 68134.900.888.1.5, над обекта - 68134.900.888.1.7;

**7. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.7** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 3 /три/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.6, над обекта - 68134.900.888.1.8;

**8. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.8** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка осем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 4 /четири/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.7, над обекта - 68134.900.888.1.9;

**9. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.9** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 5 /пет/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.8, над обекта - 68134.900.888.1.10;

**10. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.10** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка десет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 6 /шест/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.9, над обекта - 68134.900.888.1.11;

**11. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.11** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка единадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо

самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 7 /седем/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.10, над обекта - 68134.900.888.1.12;

**12. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.12** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка дванадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. 8 /осем/, обект офис, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж - няма, под обекта - 68134.900.888.1.11, над обекта – няма;

**13. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.1.13** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка едно точка тринадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. -2 /минус две/, обект ресторант, с предназначение на самостоятелния обект: За обществено хранене, брой нива на обекта: 1 /едно/, посочена в документа площ: няма данни, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж – няма, под обекта - няма, над обекта - 68134.900.888.1.1

Офис сградата описана подробно в буква А по-горе се ипотекира заедно с правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построена.

**Б/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.888.6.2.** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка деветстотин точка осемстотин осемдесет и осем точка шест точка две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо самостоятелния обект Заповед 18-332-11.01.2022 г. на Началника на СГКК – София, с адрес на имота: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А ет. -2 /минус две/, гараж ПМ, с предназначение на самостоятелния обект: Хангар, депо, гараж, брой нива на обекта: 1 /едно/, стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата съгласно представена схема: на същия етаж – няма, под обекта - няма, над обекта - 68134.900.888.6.1., **който самостоятелен обект съгласно доказателствен документ за собственост представлява ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ**, построен на две нива, находящ се в: град София, СО, бул. „Джеймс Баучер“ №76, на кота -7.00 /минус седем/, включващо паркинг, машинно помещение и рампа, заедно със съответните идеални части от общите части на подземния гараж, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построен гаража, описан по-горе.

**Първи по ред особен залог** върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на наемодател срещу трети лица, произтичащи от сключени договори за наеми на обекти и паркоместа от офис сградата и подземния паркинг гараж, находящи се в гр. София, бул. „Джеймс Баучър“ № 76А, както и от такива, които предстои да бъдат сключени. От предмета на залога на вземания по тази подточка са изключени всички вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на наемодател по сключените договори за наем за дължимата от наемателите такса поддръжка.

**Залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения** върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при „Уникредит Булбанк“ АД. Финансовото обезпечение включва и всички вземания на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, депозирани по специално открита при „Уникредит Булбанк“ АД сметка за гарантиране обслужването на дълга.

**Солидарни длъжници по кредита:** няма

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТТА**

Емитентът декларира следните обстоятелства към 07.06.2022 г.:

А. Парични средства	4 748 хил. лв.
Б. Блокирани парични средства	444 хил. лв.
В. Други текущи финансови активи	0 лв.
<b>Г. Ликвидност (А + Б + В)</b>	<b>5 192 хил. лв.</b>
Д. Текущ финансов дълг (включително дългови инструменти, но с изключение на текущата част от нетекущия финансов дълг)	0 лв.
Е. Текуща част от нетекущия финансов дълг	1 481 хил. лв.
<b>Ж Текуща финансова задлъжнялост (Д + Е)</b>	<b>1 481 хил. лв.</b>
<b>З. Нетна текуща финансова задлъжнялост (Ж — Г)</b>	<b>- 3 753 хил. лв.</b>
И. Нетекущ финансов дълг (без текущата част и дълговите инструменти) 24 908 хил. лв.	
Й. Дългови инструменти	0 лв.
К. Нетекущи търговски и други задължения	0 лв.
<b>Л. Нетекуща финансова задлъжнялост (И + Й + К)</b>	<b>24 908 хил. лв.</b>
<b>М. Обща финансова задлъжнялост (З + Л)</b>	<b>21 155 хил. лв.</b>

По договори за инвестиционни банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД, Емитента е дал съгласие, депозирал и е длъжен да поддържа (изискуемо) салдо, предназначено за покриване на текущи задължения (главници, лихви, комисионни). Към датата на Проспекта блокираните парични средства са в размер на 444 хил. лв.

**Финансовият дълг не включва пасиви, свързани с лизинги.**

Емитента е отразил в отчетите всички задължения, които е поел и възнамерява да изпълни, и чрез декларацията за задлъжнялостта отразява цялостната задлъжнялост на Дружеството. Няма задължение, което да не е пряко признато и което емитентът да трябва да изпълни при определени обстоятелства, които биха довели до косвена или условна задлъжнялост.

**ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА**

На Емитента не са известни интереси и/или конфликти на интереси, които са съществени за емисията.

**ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА**

Предназначението на предстоящата емисия варианти е набиране на средства за допълване на портфолиото на Дружеството с високодоходни активи – нови административни сгради, строеж на административни и жилищни сгради, придобиване на недвижими имоти и др. доходоносни активи.

На проведено на 21.07.2021 г. ОСА СД беше овластен да сключи сделка, попадаща в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК, а именно покупка на недвижим имот, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7. Имотът представлява парцел в урбанизирана територия, в централната част на гр. София, с начин на трайно ползване „За друг вид имот със специална предназначение“. Площта на имота по кадастрална схема е 3 515 кв м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-45/09.07.2010 г. на изп. директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-760/20.05.2013 на СГКК-София. Собственик на имота е „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

Към датата на проспекта в имота е в ход строеж на административна сграда клас „А“ с общо РЗП около 22 800 кв.м., от които 17 000 надземни. Проектът на сградата включва търговски обекти, разположени на партера, зона за хранене и конферентен център за 150 души. Предвиден е висок клас оборудване, инсталации и най-модерни технологии. Сградата ще отговаря на изискванията за устойчиво строителство



според стандарта LEED. Парцелът на бул. „Янко Сакъзов“ № 7 при вариант изграждане и отдаване под наем на висок клас офис сграда би струвал като проект в рамките на 60 млн. лв., включващ покупка на имота с проект и влязло в сила разрешение за строеж, построеният към момента етап от сградата, изграждането на сградата в рамките на 24 месеца, довършване и отдаване под наем в рамките на 12 месеца. Очакваните годишни приходи от сградата след разрешително за ползване са в рамките на 5,2 млн. лв. Нетните приходи и остатъкът за разпределение на акционерите в голяма степен зависи от заетост, средния наем, срокът и структурирането на финансирането на проекта.

В дневния ред на ОСА, насрочено за 27.06.2022 г. е включено предложение за овластяване на СД на Дружеството да сключи сделка в обхвата на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяваща се в сключване на договор за покупка на недвижим имот, а именно административна сграда (сграда „А“) и реконструкция и надстройка на съществуваща двуетажна административна сграда (сграда „Б“), находящи се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, изградени в терен, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.903.1417находящ се в гр. София, местност „НПЗ Хладилника – Витоша“ (Офис сграда „ФПИ Бизнес център“, както и покупка на поземлени имоти с идентификатор 68134.903.2446 и 68134.903.3005.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при минимално записване от 50 000 000 варианти след приспадане на разходи по емисията, в размер на приблизително 11 342 лв, се очаква да бъдат 38 658 лв.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при максимално записване от 98 090 800 варианти след приспадане на разходи по емисията, в размер на 11 342 лв., се очаква да бъдат 86 748,80 лв. Тези средства ще бъдат използвани за подобряване капиталовата структура на дружеството и за допълнителни оборотни средства.

В случай, че бъдат записани всички 98 090 800 бр. варианти и в следствие всички варианти бъдат упражнени чрез конвертирането им в акции, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен с до 98 090 800 лв.

Постъпленията от упражняването на емисията варианти (в случай, че емисията е успешна) и в зависимост от броя на упражнените варианти, ще бъдат използвани за инвестиции в нови административни сгради, строеж на административни и жилищни сгради, придобиване на недвижими имоти и др. доходноосни активи, вкл. за придобиване на имота на бул. „Черни връх“ № 51Б в гр. София, както и на имота и строящата се в него административна сграда на ул. „Янко Сакъзов“ № 7 в гр. София.

В случай, че бъдат записани и в следствие упражнени всички предложени с настоящия проспект варианти капиталът на Емитента ще бъде увеличен с до 98 090 800 лв., като Дружеството ще е в състояние да финансира инвестиционните си намерения изцяло със собствени средства.

В случай, че настоящата емисия е успешна (т.е. до крайния срок на подписката са записани варианти до минималния размер от 50 000 000 бр. варианти), но в следствие притежателите на варианти не вземат решение за тяхното упражняване или бъдат упражнени варианти в размер до 70 000 000 бр. варианти, за финансиране на инвестиционните си намерения Емитентът ще разчита на собствени средства, като търси подкрепата и на кредитни институции или ще инициира процедура за емитиране на дългови финансови инструменти. Конкретните параметри на външно финансиране ще зависят от успеха на настоящото публично предлагане и размера на последващото упражняване на издавания финансов инструмент.

Средствата от настоящата емисия варианти няма да бъдат използвани за придобиване на активи извън обичайната дейност на Емитента или за финансиране на придобивания на друг бизнес. Постъпленията от настоящата емисия варианти ще бъдат използвани за подобряване на капиталовата структура на дружеството и за допълнителни оборотни средства, в т.ч. за намаляване на дълг.

Постъпленията от упражняването на емисията варианти чрез конвертирането им в акции ще бъдат използвани както за придобиване на нови активи, съгласно посоченото по-горе, така и за намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

---

## **XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ**

---

### **ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Вариантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книжи – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции с ISIN код BG1100042057, номинална стойност от 1 лв. всяка и право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, базовият актив на предлаганите варианти не е емитиран.

Вариантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. за един вариант и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ по определена към момента на записване на варианта стойност на упражняване от 1 лв. за 1 акция. Срещу един вариант може да бъде записана една акция от бъдещото увеличение на капитала. Определената към момента на записване на варианта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варианта.

Вариантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Общият размер на предлаганата емисия е до 98 090 800 бр. варианти.

Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти имат присвоен ISIN код BG9200002228. CFI код: RWSTBE. FISN код: FEARPLAJ/P WT FEARPLEJ 1 20270516.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е 5 години, считано от регистрацията на емисията варианти в ЦД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варианти се прекратяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варианти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

## **ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ**

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, вариантът може да бъде:

- **Варант в пари (in the money)** – когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- **Варант при пари (at the money)** – когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- **Варант извън пари (out of the money)** – когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варанта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:

### **Вградена стойност**

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варианти, които са в пари имат вградена стойност.

### **Времева стойност**

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

***Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност***

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

### **Възвращаемост от търговия с варианти**

Вариантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на вариантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на вариантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутна печалба/загуба, реализирана при продажбата на вариантите.

### **Възвращаемост от упражняване на вариантите**

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варианти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 1 лв. за акция. При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в пари.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта, че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън пари, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.

## **ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ**

Предлаганите варианти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 1 лв. за една акция. Всеки един вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия е до 98 090 800 бр.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ може да се получи от данните за търговия със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от БФБ. Към настоящия момент емисията се търгува на Основен пазар, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел с ISIN код BG1100042057.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции – базов инструмент на предлаганите варианти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

## **СРИВОВЕ НА ПАЗАРА ИЛИ СРИВОВЕ НА СЕТЪЛМЕНТА, КОИТО ЗАСЯГАТ БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ**

За настоящата емисия варианти ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането в допуснати до търговия на регулиран пазар инструменти крие риск от сривове на пазара или сривове на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на БФБ (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варианти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на БФБ, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към БФБ функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варианти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ – Правила за търговия се съдържат правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

## **БЪДЕЩИ СЪБИТИЯ, КОИТО БИХА СЕ ОТРАЗИЛИ НЕГАТИВНО ВЪРХУ ЦЕНАТА НА БАЗОВИЯ АКТИВ И НА ВАРАНТИТЕ**

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да е било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивидент на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличение на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента и др.:

- **Разпределяне на дивидент** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите се понижава и е налице разводняване на капитала.
- **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на Дружеството, придобивания на други дружества, продажба на значителни активи и др. може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Емитента и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

## ПРАВИЛА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КОРЕКЦИИ

**Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по вариантите.**

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегирвани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = \frac{O \times P + V \times IP}{O + N}$$

където:

**NIP** - нова цена на упражняване

**O** - брой акции преди увеличението на капитала

**P** - стара цена на упражняване (1 лв. за 1 акция)

**N** - брой издадени нови акции

**IP** - емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия

Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегирани акции, които водят до антиразводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варанти.

Преди падежа на варантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на варантите по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК.

### **ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Настоящата емисия варанти се издава от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ, по отношение на търговията с варантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на ЗПМПЗФИ и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции – базов актив на тази емисия:

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ ЗППЦК                             | ■ Наредба № 2                       |
| ■ ЗКФН                              | ■ Наредба № 22                      |
| ■ ДОПК                              | ■ ВЗ                                |
| ■ Регламент (ЕС) 2017/1129          | ■ Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 |
| ■ Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 |                                     |

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варанти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- |               |               |
|---------------|---------------|
| ■ ЗПФИ        | ■ ЗПМПЗФИ     |
| ■ ЗМИП        | ■ ЗКФН        |
| ■ Наредба №38 | ■ Наредба № 8 |

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варанти на БФБ се съдържат и в Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

### **ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предлаганите варанти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в ЦД. Издаването и разпореждането с варантите имат действие след регистрацията им в ЦД.

Седалище и адрес на управление на ЦД: Република България, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4, тел.: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 253.

### **ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на настоящата емисия варанти е в български лева (BGN).

## ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ВАРАНТИТЕ ПРАВА

Всеки вариант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

### **1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки**

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност, в размер на 1 лв. за 1 акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

#### **а) Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с обикновено мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти**

По искане на притежателите на варианти, представляващи **не по-малко от 3%** от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в 14-дневен срок от получаване на искането свиква общо събрание на притежателите на варианти.

Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието. Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия (x3news.com, investor.bg) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти.

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на СД на Емитента.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

СД на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в ТР, воден от Агенцията по вписванията, и го публикува на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала ИП.

**б) Решение на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варианти от настоящата емисия**

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 1 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ се представя в КФН, БФБ и ЦД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието.

Решението на СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред.

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.



Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на вариантите, СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, в съответствие с изискването на чл. 89т от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на своята интернет страница, както и на интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно пет работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия ИП. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия ИП.

**в) Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството**

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната стойност на записаните акции.

Заявката за записване на акции се подава до ИП, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител/ респ. пълномощника на юридическото лице.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено

изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на ИП, до който е подадена заявката за записване на акции, ЦД блокира съответния брой варианти, по клиентска подметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в ТР, воден от Агенция по вписванията.

### **г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията**

**Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.**

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ се вписва в ТР.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР, ЦД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подметки на акционерите, към сметката в ЦД на ИП, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез ИП, при който са открити техните клиентски подметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от два работни дни от вписване на увеличението на капитала в ТР да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ свободно ще се търгуват на БФБ. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран ИП, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ – поръчка за покупка, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

## **2. Право на един глас в събранието на притежателите на варианти**

### **а) Компетентност**

Събранието на притежателите на варианти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

### **б) Свикване**

По искане на притежателите на варианти, представляващи **не по-малко от 3%** от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, СД на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ в 14-дневен от получаване на

искането свиква събрание на притежателите на варанти. Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ.

#### **в) Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения**

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като притежатели на варанти 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права - **имуществени и неимуществени:**

#### **Имуществени права на акционера:**

##### **1. Право на дивидент**

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от ОСА одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в

централния регистър на ценни книжа като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на ОСА, на което са приети годишният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният регистър на ценни книжа 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.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от ОСА дивидент в срок до 12-месеца от края на съответната финансова година за която се отнася, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд Резервен. Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет годишен финансов отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд Резервен и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав
  - не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд Резервен и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд Резервен и другите фондове на Дружеството
  - най-малко 1/10 част от печалбата на Дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд Резервен достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството
  - правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност
- Съгласно своя устав Емитентът може да изплаща 6-месечен дивидент.

## **2. Право на ликвидационен дял**

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. 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.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

## **Неимуществени права на акционера:**

### **Управителни права**

#### **1. Право на глас**

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на ОСА на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в ТР. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас.

Акционерите с правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

## **2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството**

### **Контролни права**

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на СД на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от директора за връзки с инвеститорите.

### **Защитни права**

#### **1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството**

■ всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ)

■ всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ)

#### **2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 ТЗ**

#### **3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)**

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

■ 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 контролбори, 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.

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

### **Допълнителни права на акционера**

#### **1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването**

Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

**2. Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях**

#### **РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА**

На 07.06.2022 г. СД на Емитента, в съответствие с чл. 54, ал. 1 от Устава на „Феърплей Пропъртис“ АД, прие решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варианти, с общ брой до 98 090 800 като всеки един вариант дава правото на притежателя си да запише една акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 1 лв. за една нова акция.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделни решение на СД на Дружеството при условията и по реда, описани по-горе.

#### **ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ**

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в ЦД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в ЦД – м. юни 2022 г.

#### **ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ВАРАНТИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ**

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на Дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП, член на БФБ. За да закупят или продадат варианти на БФБ, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до ИП, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

ИП проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

ИП няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в

депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи
- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато ИП осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

ИП няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗППЗФИ или други действащи нормативни актове.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от БФБ. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, актовете по прилагането му и Правилника на БФБ.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на ИП – регистрационен агент към ЦД.

### **ПРИЛОЖИМО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ОТНОСНО ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Приложимо законодателство относно отправяне на търгови предложения за закупуване на акции на Емитента е българското законодателство и по-специално ЗППЦК, Наредба № 13 и Наредба № 41.

Съгласно ЗППЦК акционер в публично дружество е длъжен да регистрира в КФН търгово предложение до останалите акционери за закупуване или замяна на техните акции, когато сам или чрез свързани лица придобие:

- Повече от една трета от акциите с право на глас в публично дружество, в което не е налице акционер притежаващ повече от 50% от акциите с право на глас
- Повече от 50% от акциите с право на глас в публичното дружество или
- Повече от две трети от акциите с право на глас в публичното дружество

Търговото предложение трябва да бъде регистрирано в срок от 14 дни от придобиване на съответното участие, освен ако акционерът не намали участието си под преминалия праг или е придобил участие от повече от две трети от акциите в резултат на увеличение на капитала с издаване на права и преди увеличението е притежавал повече от 50% от капитала на дружеството-емитент. В случай че акционерът не спази това задължение, той губи правото си на глас в общото събрание на публичното дружество до публикуване на търгово предложение.

Предложението трябва да съдържа подробна информация за акционера, условията и сроковете на предложението, финансирането на сделката, както и за бъдещите му планове по отношение на дружеството-емитент. Търговото предложение следва да съдържа обосновка на предлаганата цена, изготвена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена за акция, определена въз основа на общоприети оценъчни методи
- Средната претеглена пазарна цена за акция за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение и
- Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител или свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, изчислени съгласно изискванията на приложимото законодателство. В случай че в срока на предложението предложителят купи акции на по-висока от предлаганата цена, то последната автоматично се увеличава до тази по-висока цена спрямо всички други акционери.

Търговите предложения се регистрират в КФН и могат да бъдат публикувани от предложителя, ако в срок 20 работни дни КФН не издаде временна забрана за това.

Срокът за приемане на търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 и по-дълъг от 70 дни от датата на неговото публикуване по реда на ЗППЦК и Наредба № 13, освен в случай на конкурентно търгово предложение, когато изтичането на срока за приемане на първоначалното предложение се удължава до този на конкурентното търгово предложение.

Когато даден акционер в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие сам или чрез свързани лица най-малко 95% от гласовете в общото събрание на публично дружество, то той има право в тримесечен срок от крайния срок на предложението да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери (squeeze-out).

Предложението за изкупуване се одобрява от КФН и следва да е на цена, която е равна най-малко на цената, предложена по търговото предложение, когато то е било задължително или е било доброволно и е прието от поне 90% от оферирания акционери, или е определена по реда на ЗППЦК в останалите случаи. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват в срок 7 работни дни от публикуване на предложението по реда на ЗППЦК.

В допълнение, всеки акционер има право да изиска от търговия предложител, придобил поне 95% от акциите с право на глас в публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. В този случай търговия предложител е длъжен да изкупи акциите в срок от 30 дни от получаване на писмено искане за това.

#### **ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТПРАВЕНИ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

През предходната, както и през текущата финансова година не са отправяни търгови предложения за закупуване на акции от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

#### **ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от БФБ на настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варианти могат да донесат доход за своя притежател под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите – базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

*Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет*



или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава.

Съгласно чл. 175 от ЗКПО дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС (каквото е „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък върху печалбата.

#### **Данъци върху доходите на притежателите на варианти**

##### **а) Местни физически лица**

Доходите на притежателите на варианти – местни физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 от ЗДДФЛ е лице:

- 1) което има постоянен адрес в България или
- 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или
- 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или
- 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на вариантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативноустановени срокове лицето – получател на дохода, следва да го декларира.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДДФЛ. В цитирания текст от ДР обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варианти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на ЗПФИ. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

##### **б) Местни юридически лица**

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варианти – местни юридически лица е регламентирано в ЗКПО.

Доходите, реализирани при продажба на вариантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варианта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 от ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

От определеното за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени вариантите и другите деривативни финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично дружество, които са включени в обхвата на

§ 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от КСО приходите на универсалните пенсионни фондове, на професионалните пенсионни фондове, на фондовете за изплащане на пожизнени пенсии и на фонда за разсрочени плащания (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варианти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове по ЗДКИСДПКИ не се облагат с корпоративен данък.

#### **в) Чуждестранни физически лица**

Доходите от положителните разлики при продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варианти се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

#### **г) Чуждестранни юридически лица**

Доходите от положителни разлики от продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%.

Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на вариантите се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

#### **Данъци върху доходите на притежателите на акции - базов актив на предлаганите варианти**

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

#### **Данъчно облагане на капиталовата печалба**

##### **а) Местни физически лица**

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ. Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от ДР на същия закон разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10 %.

##### **б) Местни юридически лица**

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО,

определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а” от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

#### **в) Чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи. Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП. Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

#### **г) Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

#### **Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове**

##### **а) Местни и чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи. Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството/кооперацията. Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите - платец на дохода.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

##### **б) Местни юридически лица**

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

**в) Чуждестранни юридически лица:**

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на ЕС, или на друга държава - страна по Споразумението за ЕИП или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на ЕС, или на друга държава - страна по Споразумението за ЕИП, и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

**Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане**

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от ДОПК.

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че:

- 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО
- 2) е притежател на дохода от източник в РБ
- 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан
- 4) 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 с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на *доходи от дивиденди от акции*, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за

безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При *доходи от ликвидационен дял* - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял.

При *доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции*, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

### **Правен режим относно вноса и износа на капитали**

С ВЗ и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от ВЗ са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата 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. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

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

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от ЗДДФЛ или по реда на чл. 194 и 195 от ЗКПО, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на СИДДО със съответната държава.

*Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.*

---

## **XXVIII. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

---

### **УСЛОВИЯ, ПРОГНОЗЕН ГРАФИК И НЕОБХОДИМИ ДЕЙСТВИЯ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯ**

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу една притежавана акция на акционерите на Емитента се издава едно право, като срещу всяко едно право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат **два варианта** от настоящата емисия, на емисионна стойност 0.001 лв. за един вариант. Всяко лице, притежател на права, може да запише варианти, равни на броя притежавани от него права, умножено по 2.

Срещу всеки един записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на СД на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от бъдещо увеличение на капитала на Емитента с емисионна стойност 1 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента.

### **РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА**

Общият брой на предлаганите варианти е **до 98 090 800**. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани **най-малко 50 000 000 броя** от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

### **СРОК НА ЕМИСИЯТА**

Вариантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 години, започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

### **РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС**

Всички варианти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

### **СЕТЪЛМЕНТ**

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 89т от ЗППЦК. Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в ЦД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в ЦД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК, когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви.

При успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, ЦД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варианти по техни лични сметки. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсметки при ИП, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варианта, по ред предвиден в Правилника на ЦД.

### ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта.

В съответствие с чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата на Емитента и на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на **7 календарни дни** от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е **5 работни дни** след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права.

Публичното дружество организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

*Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, следва първо да придобият права.*

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

**Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.**

**Записването на вариантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 17:30 часа при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.**

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

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ до 15 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

### **ПРОЦЕДУРА ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ**

Записването на варианти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител, респ. пълномощника на юридическото лице



■ нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на варианти от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

### **ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО/ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО**

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в Проспекта, които могат да засегнат оценката на вариантите и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на Проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, следва да бъдат посочени в допълнението към Проспекта без излишно забавяне. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно предлагането по реда на чл. 212а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Съгласно чл. 212а<sup>1</sup>, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН има право да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

Публичното предлагане може да бъде спряно, включително и след започване на търговията, от КФН по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПППЗФИ. Публичното предлагане може да бъде спряно или да бъде отстранен от търговия финансовия инструмент след започване на търговията от БФБ по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПППЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

#### **НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДВНЕСЕНИТЕ СУМИ**

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

**Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 50 000 000 броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.**

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 50 000 000 броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай, че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

#### **МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СУМА, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА**

Максималният размер на емисията е 98 090 800 варианта и нетни постъпления от 86 748,80 ла. Минималният брой варианти, които трябва да бъдат записани, за да се смята емисията за успешна е 50 000 000 варианта и нетни постъпления от 38 658 лв. Всяко лице може да запише най-малко два варианта ако притежава най-малко едно право и най-много такъв брой варианти, който е равен на притежаваните от него права, умножени по 2.

#### **ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ**

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при ИП, при който са били записани ценните книжа.

#### **ПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА**

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от ИП, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

### **ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО**

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

### **ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ПРАВАТА, ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА**

Настоящите акционери на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ имат право да придобият с предимство част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Всяко лице може да запише най-малко два варианта ако притежава най-малко едно право и най-много такъв брой варианти, който е равен на притежаваните от него права, умножен по 2. Възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

## ПЛАН ЗА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК. При записване на варантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варанти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, умножено по 2. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варанти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варанти.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният ИП изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на ИП, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варанти, разпределени на всеки от тях. Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варанти, поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на подписката.

Новоемитираните варанти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на ИП, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варанти, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варанти, чрез ИП, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ ще поиска вписване на варантите в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на регулиран пазар на БФБ.

ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД изпраща на всеки от инвеститорите, подали заявки директно до него, потвърждение, с указване на точния брой варанти, които е получил всеки съответен инвеститор. Когато заявките на инвеститорите са изпратени до други ИП, „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД изпраща до всеки ИП, чрез който са подадени заявки, по електронна поща, уведомление, в което ще се съдържа информация за броя варанти, получени от всеки от инвеститорите, при разпределението на предлаганите варанти, както и размерът на дължимата от всеки инвеститор, сума за заплащане на пълния размер на емисионната им стойност, включително общият размер на дължимата емисионна стойност на варантите, която следва да бъде платена от всички инвеститори. Инвеститорите, подали заявки чрез ИП, получават информацията по предходното изречение чрез този ИП.

Търговията с варанти ще започне след уведомяването на инвеститорите за разпределението на варантите, съответно търговията с варантите ще бъде възможна единствено след вписването на емисията във водения от КФН регистър с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа и последващата регистрация на варантите в ЦД. Сделки с варантите ще могат да бъдат сключвани на БФБ единствено след регистрацията на варантите за търговия на БФБ.

## ЦЕНА

Параметрите на емисията варанти, в т.ч. **емисионна стойност на един вариант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 1 лв.**, са определени с решение на СД на Емитента от 26.04.2022 г. Цената на един вариант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този

случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варианти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на вариантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденди или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарната стойност (СПС) на варианта може да бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции. В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варианта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

**Вградена стойност:** Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на вариант в парите се нарича вградена стойност на варианта. Само варианти, които са в пари, имат вградена стойност.

**Времева стойност:** Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варианта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на вариант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варианта, т.е. времевата стойност на варианта ще е равна на нула.

Цената на варианта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

**Цена на варианта = Вградена стойност + Времева стойност**

Преди да запишат варианти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от БФБ в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към ИП, чрез който се извършва покупката, към БФБ и ЦД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на вариантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на ИП, чрез който се записват вариантите
- дължими такси към ЦД
- дължими такси към БФБ
- банкови такси и комисионни за паричните преводи

#### ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА

Приликата между опциите и вариантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на вариантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P \left( \frac{W}{n+w} \right)$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

**W** цена на един вариант

**P** пазарна цена на една обикновена акция

**w** брой издадени варианти

**n** брой обикновени акции в обръщение

**X** цена на упражняване на варианта, умножена с коефициента  $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

$N(x)$  вероятността вариантът да бъде в пари в деня на упражняване

**t** срок до падежа в години

**r** годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

$\sigma$  – волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

**Ln** натурален логаритъм

$e^x$  експоненциална функция

В много аспекти разликите между вариантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на вариантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.

2. Животът на вариантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително.

След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варианта се получава по следния начин:

$$W = \left(\frac{n}{\frac{n}{g} + w}\right) \left[ \left( P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + \frac{w}{n} W \right) N(d_1) - e^{-rt} X N(d_2) \right]$$

където:

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X}\right) + rt}{\sigma\sqrt{t}} + \frac{\sigma\sqrt{t}}{2}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

където:

**W** цената на един вариант

**P** пазарната цена на една обикновена акция

**X** цена на упражняване на варианта

**D** дивидент

**n** брой обикновени акции в обръщение

**w** брой издадени варианти

**g** брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки вариант

**r** годишна доходност на безрисков актив (ДКЦ)

**t** срок до падежа в години

**$\sigma$**  стандартно отклонение на възвръщаемостта на  $P+(w/n)W$  за единица време

**N(d)** = функция на нормалното разпределение, изразена при **d**,

= времето до изплащането на *i*-тия дивидент,

= сумата в лева на *i*-тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на вариант с интегрирането на следните три модификации:

1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от  $S+(w/n)W$  (акции и варианти)
2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или  $S+(w/n)W$
3. Цялата формула е умножена с  $\left(\frac{n}{n/g+w}\right)$ , където **g** е броя на акциите, които могат да се закупят с един вариант

#### **ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ**

Упълномощен ИП, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варианти е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варианти. Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни ИП.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е ЦД.

---

### **XXIX. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО**

---

#### **ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ. ПАЗАР, НА КОЙТО ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният ИП ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на БФБ.

Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти" с нареждане /решение/ на Директора по търговия на БФБ.

В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява Емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН ИП и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

#### **ТЪРГОВИЯ НА СЪЩИЯ КЛАС ИНСТРУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА**

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар, пазари на трети държави, пазари за растеж на малки или средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Не се осъществява записване или частично пласиране на ценни книжа от същия клас едновременно със заявлението за издаване на емисията варианти, предмет на настоящия проспект. Дружеството не е емитирало ценни книжа от друг клас с цел публично или частно пласиране. След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ.

#### **АНГАЖИМЕНТ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЛИКВИДНОСТ**

Няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

#### **СТАБИЛИЗАЦИЯ**

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

#### **ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО ПО РАЗМЕР ПОДПИСКАТА, И ОПЦИЯ “GREEN SHOE”**

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на подписката.

---

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

---

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

---

### **XXVIII. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА**

---

#### **Приблизителни разходи по емисията**

<b>Услуга</b>	<b>Приблизителен разход/лв.</b>
Такса на КФН за потвърждаване на проспекта	5 000
Такса на ЦД	2 742
Допускане до търговия на БФБ	1 100
Такса за упълномощения ИП	2 500
Приблизителни общи разходи:	11 342

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на емисията.

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия (след приспадане на разходите по емисията), при условие, че бъдат записани всички 98 090 800 варианти по емисионна цена 0.001 лв. за 1 вариант ще са 86 748,80 лв. Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия (след приспадане на разходите по емисията), при минимално записване на настоящата емисия варианти ще са в размер на 38 658 лв. Отговорните за изготвянето на проспекта лица не са получили възнаграждение за тази дейност.



## XXIX. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варианти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от вариантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варианти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варианти в акции от капитала на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 31.03.2022 г. са: номиналната стойност на 1 акция е 1 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варианти, е **1.41 лв.**, общият брой обикновени акции е 49 045 400.

Предложената емисия варианти е **98 090 800 броя** с емисионна стойност от **0.001 лв.** за вариант, като нетни постъпления от емисията (след приспадане на разходите по емисията) от съответно **38 658 лв.** при минимално записване и **86 748,80 лв.** при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта от приблизително 11 342 лв.

**Конверсионното съотношение вариант/акция**, по което могат да се упражнят вариантите от настоящата емисия в обикновени акции, е **1:1**, което в случай, че всички варианти бъдат записани и упражнени, би могло да доведе до емитиране на **50 000 000 бр.** нови обикновени акции при минимален размер и **98 090 800 бр.** нови обикновени акции при максимален размер. **Цената на упражняване на 1 нова обикновена акция е 1 лв.**

При упражнение на вариантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено **разводняване на капитала** на Емитента, тъй като новоемитираните обикновени акции ще са с емисионна цена (1 лв.), която е по-ниска от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване, така и при максималния размер на записване. Балансова стойност на една акция към 31.03.2022 г. = 1,41 лв.

Разводняващ ефект	Минимален размер	Максимален размер
Балансова стойност		
Нетни постъпления от емисията/лв.	38 658	86 748,80
Общ брой акции	49 045 400	49 045 400
Номинална стойност на една акция/лв.	1	1
Балансова стойност преди издаване на вариантите/лв.	69 154 014	69 154 014
Балансова стойност на 1 акция, преди издаване на вариантите/лв.	1,41	1,41
Ефект от потенциално конвертиране на емисията варианти		
Общ брой варианти	50 000 000	98 090 800
Емисионна стойност на 1 вариант/лв.	0,001	0,001
Обща стойност на емисията/лв.	мин. 1 лв./макс. 50 000 000 лв.	98 090 800
Съотношение на упражняване (нови акции/вариант)	1:1	1:1
Общ брой нови обикновени акции	мин. 1/макс. 50 000 000	98 090 800
Номинална стойност на 1 нова обикновена акция/лв.	1	1
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция/лв.	1	1
Увеличение на капитала/лв.	мин. 1 лв./макс. 50 000 000 лв.	98 090 800 лв.

След увеличението на капитала (в следствие на упражняване на варианти)		
Нов общ брой акции	50 000 000	98 090 800
Основен капитал след увеличението (максимален размер)	99 045 400	147 136 200
Номинална стойност на 1 акция/лв.	1	1
<b>Балансова стойност на 1 акция след увеличението/лв.</b>	<b>1,2</b>	<b>1,137</b>
<b>Разводняване/(разводняване) на стойността на 1 акция</b>	<b>14,89%</b>	<b>19,36%</b>

Изчисленията в таблицата по-горе, относно разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варианти се конвертират в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта.

#### **Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери в следствие на упражняване на емисиата варианти**

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери в следствие на упражняване на емисиата варианти	Минимален размер	Максимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисиата	49 045 400	49 045 400
Брой записани варианти	50 000 000	98 090 800
Съотношение на упражняване (нови акции/вариант)	1:1	1:1
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на вариантите	50 000 000	98 090 800
Брой обикновени акции след упражняване на вариантите (общо)	99 045 400	147 136 200
<b>Разводняване на дела на съществуващите акционери %</b>	<b>50,48%</b>	<b>66,67%</b>

### **XXXIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **КОНСУЛТАНТИ**

Консултантите по настоящата емисия, както и качество, в което са действали, са посочени в Раздел „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган“.

#### **ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ**

В Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, с изключение на информацията от одитираните от „ИНВЕСТЕКС ОДИТ“ ЕООД отчети на Дружеството за 2021 г., 2020 г. и 2019 г.

#### **ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА**

В случай на одобрение от страна на КФН на настоящия Проспект, успешно приключване на подписката и допускане на емисиата варианти до търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ, Емитентът има задължение за разкриване на регулирана информация по отношение на издадената емисия варианти, по реда на глава шеста „а“ от ЗППЗК.

Регулираната информация се разкрива на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът е длъжен да публикува информацията на своята интернет страница.

В периода между издаване на потвърдението на Проспекта от КФН и крайния срок на публичното предлагане на вариантите, Емитентът следва най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност,

свързани със съдържащата се в този Проспект информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите варианти, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в КФН.

Емитентът публикува съобщение за допълнението и представя допълнението на разположение на обществеността по реда на чл. 89г от ЗППЦК.

Инвеститор, който е записал варианти от настоящата емисия, преди публикуване на допълнението към Проспекта, може да се откаже от записаните варианти в срок два работни дни от публикуване на съобщението за допълнението, без да отговаря за това, освен ако е био недобросъвестно. Отказът по предходното изречение се извършва с писмена декларация пред ИП, чрез който са били записани вариантите.

**ДЕКЛАРЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ПРОСПЕКТА**

Долуподписаните лица, в качеството си на съставители на този документ, декларираме, че доколкото ни е известно и след като сме положили необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверим в това – съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

ИЗГОТВИЛИ:



Иванка Ангелова  
Член на Съвета на директорите  
„Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ



Кристина Петрова  
Изпълнителен директор  
„Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ



Александър Цветков  
Директор за връзка с инвеститорите  
„Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ декларираме, че доколкото ни е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



**Иванка Ангелова**

Член на Съвета на директорите  
„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ



**Кристина Петрова**

Изпълнителен директор  
„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ



**Виолета Казималска - Тахрилова**

Член на Съвета на директорите  
„Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на финансовите отчети на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г., както и на отчетите към 31.03.2022 г. и 31.03.2021 г. декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

За „Камен Каменов“ ЕООД

**Камен Каменов**  
Управител

**ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР**

Долуподписаното лице, в качеството си на одитор на финансовите отчети на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. декларира, че доколкото му е известно съдържашата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

---

**Теодора Цветанова**  
Регистриран одитор

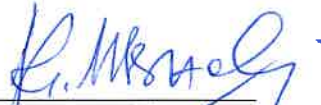
*Теодора Иванова Цветанова*  
*Регистриран одитор 0771*

Digitally signed by  
Teodora Ivanova  
Tsvetanova  
Date: 2022.06.28  
07:34:34 +03'00'

**ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА**

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ



**Кристина Петрова**  
Изпълнителен директор



## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

**АДСИЦ** – акционерно дружество със специална инвестиционна цел

**АГКК** – Агенция по геодезия, картография и кадастър

**АДВИБ** – Асоциация на директорите за връзка с инвеститорите в България

**Алианц** – ЗАД „Алианц България“ АД

**БНБ** – Българска народна банка

**Булстрад** – Застрахователно еднолично акционерно дружество „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ ЕАД

**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД

**БХРА** – Българска хотелиерска и ресторантьорска асоциация

**ВЗ** – Валутен закон

**Делегиран регламент (ЕС) 2019/979** - Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията (текст от значение за ЕИП).

**Делегиран регламент (ЕС) 2019/980** - Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията

**ДЗИ** – „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД

**ДОПК** – Данъчно – осигурителен процесуален кодекс

**Дружеството** – „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ

**Евроинс** – „Застрахователно дружество Евроинс“ АД

**Емитентът** – „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ

**ЕС** – Европейски съюз

**ЕЦБ** – Европейска централна банка

**Заместник – председателя/т** – заместник – председателят на Комисия за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

**ЗДДФЛ** – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ЗДСИЦДС** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

**ЗДФО** – Закон за договорите за финансово обезпечение

**ЗЗД** – Закон за задълженията и договорите

**ЗКПО** – Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗКФН** – Закон за Комисия за финансов надзор

**ЗМИП** – Закон за мерките срещу изпиране на пари

**ЗНФО** – Закон за независимия финансов одит

**ЗОЗ** – Закон за особените залози

**ЗПМПЗФИ** - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗПФИ** – Закон за пазарите на финансови инструменти

**ЗС** – Закон за счетоводството

**ЗУТ** – Закон за устройство на територията

**ИП** – инвестиционен посредник

**КККР** – кадастрална/та карта и кадастрални/те регистри

**КСО** – Кодекс за социално осигуряване

**КФН** – Комисия за финансов надзор

**МСП** – малки и средни предприятия

**МСТ** – многостранна система за търговия

**МФ** – Министерство на финансите

**Наредба № 2** - Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

**Наредба № 8** - Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа

**Наредба № 13** - Наредба № 13 от 22.12.2003 г. на КФН за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции

**Наредба № 22** - 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

**Наредба 38** – Наредба 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

**Наредба № 41** - Наредба № 41 от 11.06.2008 г. 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

**ОББ** – „Обединена българска банка“ АД

**ОСА** – общо събрание на акционерите

**РЗП** – разгъната застроена площ

**Регламент (ЕС) 2017/1129** – Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО

**СД** – Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ

**ТЗ** – Търговски закон

**ТР** – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

**Уника** – „Застрахователна компания Уника“ АД

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

**Регламент (ЕС) № 596/2014** - Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията

**LEED** – Leadership in Energy and Environmental Design – green building certification program used worldwide

