

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2025 г.

на основание чл. 100о, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 12 от 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 № 2)

Настоящият финансов отчет за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ представя информация за дружеството, относима към третото тримесечие на 2025 г. с натрупване за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.

Съдържание

1.	Междинен финансов отчет	2
2.	Пояснителни бележки към междинния финансов отчет	19
3.	Междинен доклад за дейността	29
4.	Допълнителна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2	63
5.	Информация по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и по чл. 20, ал. 2, т. 1 във връзка с ал. 1, т. 1 от Наредба № 2	67
6.	Информация по приложение № 4 по чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2	69
7.	Декларации от отговорните лица на емитента	72

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Приложение	31.12.2025	31.12.2024
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	16 976	18 336
Инвестиционни имоти	1.2.	58 454	84 054
Нематериални активи	1.3.	3	3
Общо нетекущи активи		75 433	102 393
Текущи активи			
Материални запаси	1.4.	77 082	60 351
Текущи търговски и други вземания	1.5.	6 830	4 555
Данъци за възстановяване	1.6.	-	1 028
Парични средства и парични еквиваленти	1.7.	35 309	3 671
Общо текущи активи		119 221	69 605
ОБЩО АКТИВИ		194 654	171 998
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.8.	78 545	78 545
Премии от емисии		330	330
Резерви	1.8.	17 299	17 299
Финансов резултат		29 803	17 982
- Натрупани печалби		16 409	8 300
- Печалба за годината		13 394	9 682
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		125 977	114 156
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	1.9.	38 089	44 798
Общо нетекущи пасиви		38 089	44 798
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.10.	7 157	6 392
Текущи търговски и други задължения	1.11.	3 425	3 596
Пасиви по договори с клиенти	1.12.	19 644	3 045
Данъчни задължения	1.13.	351	-
Задължения, свързани с персонала	1.14.	11	11
Общо текущи пасиви		30 588	13 044
ОБЩО ПАСИВИ		68 677	57 842
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		194 654	171 998

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 ЯНУАРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова

Изпълнителен директор

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен финансов отчет.

Камен Каменов ЕООД

с управител Камен Петров Каменов

Съставител

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Приложение	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	50 215	11 950
Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения	2.1.2.	-	365
Други доходи	2.1.3.	132	61
Разходи за материали	2.2.1.	-	(18)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(4 178)	(3 075)
Разходи за амортизация	2.2.3.	(673)	(875)
Разходи за заплати и осигуровки	2.2.4.	(156)	(199)
Други разходи за дейността	2.2.5.	(784)	(822)
Балансова стойност на продадени активи	2.2.6.	(30 547)	(1 789)
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		14 009	5 598
Печалби от преоценка на инвестиционни имоти	2.2.7.	-	4 884
Финансови разходи	2.2.8.	(615)	(800)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		<u>13 394</u>	<u>9 682</u>
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		<u>13 394</u>	<u>9 682</u>

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 ЯНУАРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Прило- жение	2025	2024
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от контрагенти		41 685	14 533
Плащания на контрагенти		(36 250)	(31 524)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(193)	(224)
Платени данъци (без корпоративни данъци)		(9 188)	(691)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)		1 028	1 607
Курсови разлики		(10)	(11)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(2 928)	(16 310)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на нетекущи активи		(1 465)	(1 308)
Постъпления от продажба на нетекущи активи		45 051	-
Нетен паричен поток (използван за)/от инвестиционна дейност		43 586	(1 308)
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени дивиденди		(1 536)	(785)
Постъпления по получени заеми		10 274	19 676
Плащания по получени заеми		(16 289)	(2 275)
Платени лихви и такси по получени заеми		(1 464)	(1 462)
Други парични потоци използвани за финансова дейност		(5)	(6)
Нетен паричен поток използван за финансова дейност		(9 020)	15 148
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		31 638	(2 470)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ		3 671	6 141
Парични средства и парични еквиваленти на 31 ДЕКЕМВРИ	1.7.	35 309	3 671

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 ЯНУАРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕНИЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Премии от емисии	Общи и други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
Остатък към 31.12.2023 г.	78 545	330	17 299	9 103	105 277
Промени в собствения капитал за 2024 г.	-	-	-	8 879	8 879
Печалба за периода				9 682	9 682
Общ всеобхватен доход за 2024 г.	-	-	-	9 682	9 682
Дивиденди				(803)	(803)
Остатък към 31.12.2024 г.	78 545	330	17 299	17 982	114 156
Остатък към 1.01.2025 г.	78 545	330	17 299	17 982	114 156
Промени в собствения капитал за 2025 г.	-	-	-	11 821	11 821
Печалба за периода				13 394	13 394
Общ всеобхватен доход за 2025 г.	-	-	-	13 394	13 394
Дивиденди				(1 573)	(1 573)
Остатък към 31.12.2025 г.	78 545	330	17 299	29 803	125 977

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 ЯНУАРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен финансов отчет.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Правна форма

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

ЕИК:

131457471

LEI код:

8945007YP0RQOLYBU974

Съвет на директорите към 31.12.2025 г.

- Кристина Димитрова Петрова – Изпълнителен директор
- Светла Димитрова Ангелова – член на Съвета на директорите
- Нели Неделчева Динкова – член на Съвета на директорите

Съставител на финансовия отчет

Камен Каменов ЕООД с Управител Камен Петров Каменов

Одитен комитет

- Анелия Ангелова-Тумбева
- Геновева Димитрова Ковачева
- Веселин Борисов Воденичаров

Държава на регистрация на предприятието

Република България

Банка Депозитар

ТБ ОББ АД

Седалище и адрес на регистрация

гр. София, бул. “Черни връх” 51Б

Брой служители към 31.12.2025 г.

4

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дата на финансовия отчет

31.12.2025

Период на финансовия отчет – текущ период

01.01.2025 – 31.12.2025

Период на сравнителната информация – предходен период

01.01.2024 – 31.12.2024

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

“Феърплей Пропъртис” АДСИЦ участва в консолидиран финансов отчет на “Феърплей Интернешънъл” АД, който се изготвя и публикува на страницата на Търговски регистър към Агенция по вписванията ежегодно до 30 септември.

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, 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 Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен 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.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Ръководството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2025 г. и поне 12 месеца напред. 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.

Рисковете, пред които е изправено дружеството, са описани подробно в Доклада за дейността.

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика.

Разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещани стоки и/или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки и/или услуги.

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Първоначално финансиранята се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

Като "Приходи от продажби на продукция" в Отчета за всеобхватния доход се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). Приходът се признава след нотариано прехвърляне собствеността върху имота или при получаване пълната сума по договора за продажба. В разходната част на отчета за всеобхватния доход същите се посочват като „Балансова стойност на продадени активи”, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Приходи от услуги” се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти”.

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
 - държи актива предимно с цел търгуване;
 - очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
 - активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменен или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.
- Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСФО 16 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материални активи, е както следва:

Група	Години
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

Нематериални активи

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рибати се приспадат; и

- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изграждат сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив (“Незавършено производство” или “Продукция”) – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като “Продукция” в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

Доходи на наети лица

Доходите на наети лица включват:

- вознагражденията, предоставени от дружеството на персонала в замяна на положения от него труд;
- вознагражденията по договори за управление и контрол;
- вознагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица.

Дружеството няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала, поради несъществени им размер и ниската средна възраст на наетите лица.

Задължения към персонал включват задължения на дружеството по повод на минал труд, положен от наетия персонал, и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството.

Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя като други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и

загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента, и ако такова се установи, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти. Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент). Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, премийни и законови резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

- Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;

– може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект. Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
 - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
 - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МСФО5.

Лизинг

Лизингодател

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила аналогични на тези на МСС 17, които са по същество прехвърлени и в новия МСФО 16.

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингополучателя на актива и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработеният финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи. Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

Оперативен лизинг

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя. Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Лизингополучател

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС17.

Оценка за признаване на лизинг

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимий период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преразглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване” и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на активите „право на ползване” включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване” за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот.

Активите „право на ползване” са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи”.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване”. Активите „право на ползване” се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Отчитане на изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване” на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване” и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влиза в сила на изменението, дружеството:

- разпределя възнаграждението в променения договор;

- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

Разходи по заеми

Дружеството прилага МСС 23 Разходи по заеми при счетоводното отчитане на разходите по заеми.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба, се капитализират като част от стойността на този актив. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, в който те са извършени.

Дружеството започва капитализация на разходите по заеми като част от стойността на отговарящия на условията актив на датата, на която за първи път са удовлетворени следните условия: извършени са разходи за актива; извършени са разходи по заемите; предприеме дейности, необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Капитализацията на разходите по заеми се прекратява, когато са приключени в значителна степен всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата употреба или продажба.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

1.1. Имоти, машини и съоръжения

Движения, свързани с имоти, машини и съоръжения	Земи	Съоръжения	Машини и оборудване	Други активи	Общо
Отчетна стойност					
Салдо към 31.12.2023	14 394	1 716	36	6 384	22 530
Постъпили	144		3	121	268
Възстановени обезценки в ОВД	365				365
Салдо към 31.12.2024	14 903	1 716	39	6 505	23 163
Постъпили	679	8	1	160	848
Излезли	(655)			(1 956)	(2 611)
Салдо към 31.12.2025	14 927	1 724	40	4 709	21 400
Амортизация					
Салдо към 31.12.2023	-	1 069	28	2 856	3 953
Постъпили		92	7	775	874
Салдо към 31.12.2024	-	1 161	35	3 631	4 827
Постъпили		77	4	592	673
Излезли				(1 076)	(1 076)
Салдо към 31.12.2025	-	1 238	39	3 147	4 424
Балансова стойност					
Балансова стойност към 31.12.2024	14 903	555	4	2 874	18 336
Балансова стойност към 31.12.2025	14 927	486	1	1 562	16 976

Към 31.12.2025 г. Дружеството използва в дейността си напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения с цена на придобиване в размер на 2 162 хил. лв. и нематериални активи – 49 хил. лв. (31.12.2024 г.: ИМС – 2 128 хил.; НА – 49 хил. лв.)

Земи, собственост на дружеството, на стойност 12 276 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получените банкови заеми.

1.2. Инвестиционни имоти

Движения, свързани с инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2023	7 773	70 436	78 209
Постъпили		961	961
Преценки признати в ОВД	1 703	3 181	4 884
Салдо към 31.12.2024	9 476	74 578	84 054
Постъпили		380	380
Излезли	(5 199)	(20 781)	(25 980)
Салдо към 31.12.2025	4 277	54 177	58 454

Към датата на финансовия отчет дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	89	196
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	46	657
Земя – гр. Сандански	1 198	(371)	827
Земя – с. Паничище	1 333	34	1 367
Земя – с. Черноморец	718	(331)	387
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	207	844
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	15 151	(785)	14 366
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	(2)	13
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	(3)	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	(4)	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	(3)	13
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	(77)	49
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	(77)	49
Санта Марина - вила 44А, офис	437	(153)	284
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	(120)	73
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	(110)	247
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	(32)	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	(19)	39
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	(19)	37
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	(21)	42
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	79	(26)	53
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	(25)	15
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	(43)	25
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	(198)	274
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	(67)	133
Санта Марина - вила 39, офис С	190	(58)	132
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	(75)	131
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	(44)	863
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	(191)	512
Санта Марина - вила 82, склад	177	(25)	152
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	(1 435)	3 384
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	(1 083)	2 884
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	(383)	3 072
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	(164)	2 447
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	12 086	1 127	13 213
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	10 280	1 340	11 620
Общо	61 555	(3 101)	58 454

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма ангажименти за придобиване на имоти.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 35 880 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получени банкови заеми (бел. 3.2.)

1.3. Нематериални активи

	Програмни продукти	Други активи	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2023	32	21	53
Салдо към 31.12.2024	32	21	53
Салдо към 31.12.2025	32	21	53
Амортизация			
Салдо към 31.12.2023	32	17	49
Постъпили		1	1
Салдо към 31.12.2024	32	18	50
Салдо към 31.12.2025	32	18	50
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2024	-	3	3
Балансова стойност към 31.12.2025	-	3	3

1.4. Материални запаси

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Материали	20	21
Продукция (апартаменти)	1 895	2 371
Стоки (обзавеждане)	51	50
Незавършено производство (проекти в развитие)	75 116	57 909
Общо	77 082	60 351

1.4.1. Продукция и стоки

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III	1 154	27
Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"	99	19
Апартаменти - гр. Черноморец	642	5
ОБЩО:	1 895	51

1.4.2. Незавършено производство

Сумата, представена като незавършено производство, представлява натрупани разходи за недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез реализирането им като проекти.

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап IV	17 026
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
Проект – гр. София	43 123
ОБЩО:	75 116

Към датата на баланса не са налице условия за обезценка на материалните запаси. Извършеният тест за обезценка на продукцията е индикирал, че балансовите стойности не превишават възстановимите стойности, оценени като справедливи стойности, намалени с предполагаемите разходи по продажба.

1.5. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2025	31.12.2024 г.
Вземания от свързани лица	2 347	1 217
Вземания по продажби	31	45
Вземания по предоставени аванси	2 316	1 172
Вземания по продажби	1 377	171
Вземания по продажби	1 377	171
Вземания по предоставени аванси	3 091	3 127
Вземания по предоставени аванси	3 091	3 127
Други текущи вземания	15	40
Предоставени гаранции и депозити	15	14
Други вземания	-	26
Общо	6 830	4 555

1.6. Данъци за възстановяване

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Данък върху добавената стойност	-	1 028
Общо	-	1 028

1.7. Парични средства

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Парични средства в разплащателни сметки	32 194	2 490
в лева	1 655	330
във валута	30 539	2 160
Блокирани парични средства	3 115	1 181
Общо	35 309	3 671

1.8. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2025 г. е в размер на 78 545 400 лева, разпределен на 78 545 400 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2023 г.	17 299	17 299
Резерви към 31.12.2024 г.	17 299	17 299
Резерви към 31.12.2025 г.	17 299	17 299

1.9. и 1.10. Финансови пасиви

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2025 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2025 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	
1	Уникредит Булбанк	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	1 194	-	2
2	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	438	6 109	13
3	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	7 823 320	9.2022	10.2029	424	6 161	13
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	4 474	23 161	42
			EUR	7 500 000	9.2023	1.2029			
			BGN	3 500 000	9.2023	1.2026	551	-	2
5	Банка ДСК АД	инвестиционен	BGN	7 225 000	12.2024	12.2027	-	2 658	4
Общо:							7 081	38 089	76

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2024 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2024 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	270	1 636	-
2	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	730 000	12.2020	6.2026	41	-	-
3	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	3 400 000	8.2021	9.2028	170	2 663	-
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	BGN	8 894 600	8.2021	9.2028	445	6 967	1
5	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	2 326 160	8.2021	9.2028	117	1 822	-
6	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	405	6 514	-
7	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	7 823 320	9.2022	10.2029	391	6 552	1
8	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	2 803	18 644	3
			EUR	7 500 000	9.2023	6.2028			
			BGN	3 500 000	9.2023	1.2026	1 745	-	-
Общо:							6 387	44 798	5

Към 31.12.2025 г. Дружеството има неусвоени кредити както следва:

- неусвоена част в размер на 4 371 хил. евро от отпуснат кредит от Уникредит Булбанк АД във връзка с изграждането на Проект „FPI CITY Tower” – гр. София и с краен срок на погасяване – 30.09.2032 г.

- неусвоена част в размер на 4 354 хил. лв. от отпуснат кредит от Банка ДСК АД с цел изграждането на сграда със смесено предназначение в гр. Созопол и с краен срок на погасяване – 13.12.2027 г.

По получени банкови заеми дружеството е предоставило като обезпечения ипотечна върху земи и инвестиционни имоти гр. Созопол и гр. София с балансова стойност в размер на 48 156 хил. лв., както и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и управление.

1.11. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения към свързани лица	305	459
Задължения по доставки	289	458
Задължения по получени аванси	16	1
Задължения по доставки	1 506	1 520
Други текущи задължения	1 614	1 617
Задължения по гаранции и депозити	1 613	1 616
Задължения по дивиденди	1	1
Общо	3 425	3 596

1.12. Пасиви по договори с клиенти, съгласно МСФО 15

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Получени аванси по договори за продажба на апартаменти	19 644	3 045
Общо	19 644	3 045

1.13. Данъчни задължения

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Данък върху добавената стойност	351	-
Общо	351	-

1.14. Задължения, свързани с персонала

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължение към персонал	10	9
Задължение към социално осигуряване	1	2
Общо	11	11

2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	2025 г.	2024 г.
Продажби на продукцията (апартаменти)	4 588	2 780
Продажби на услуги*	8 064	9 104
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	8 064	9 104
Продажби на стоки (обзавеждане)	8	11
Продажби на ДМА и инвестиционни имоти	37 552	-
Други приходи от продажби	3	55
Общо	50 215	11 950

* В приходите от продажба на услуги са включени и фактурираните вода, ел. енергия, газ и такса битови отпадъци, отнасящи се за инвестиционните имоти, отдадени под наем.

2.1.2. Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения

Вид ДМА	2025 г.	2024 г.
Земи	-	365
Общо	-	365

2.1.3. Други доходи

Вид приход	2025 г.	2024 г.
Получени застрахователни обезщетения	27	7
Неустойки	105	54
Общо	132	61

2.2.1. Разходи за материали

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Техническа поддръжка	-	14
Активи под прага на същественост	-	4
Общо	-	18

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Наеми	96	92
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	20	33
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	7	7
Консултантски и юридически услуги	18	21
Застраховки	66	76
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	46	50
Охрана	30	29
Управление и поддръжка имоти	98	73
Възнаграждение обслужващо дружество	3 059	1 835
Депозитарни услуги	5	1
Електроенергия и топлоенергия	656	768
Счетоводни и одиторски услуги	40	40
Оценки имоти	31	38
Други разходи за външни услуги	6	12
Общо	4 178	3 075

2.2.3. Разходи за амортизация

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Амортизация на имоти машини и съоръжения	673	874
Амортизация на нематериални активи	-	1
Общо	673	875

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за заплати	143	179
Разходи за осигуровки	13	20
Общо	156	199

2.2.5. Други разходи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за глоби и неустойки		8
Разходи за местни данъци и такси	699	626
Други разходи	85	188
Общо	784	822

2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти)	3 680	1 768
Балансова стойност на продадени стоки (обзавеждане)	8	21
Балансова стойност на продадени ДМА и инв. имоти	26 859	-
Общо	30 547	1 789

2.2.7. Печалби / (загуби) от преоценка на инвестиционни имоти

Вид	2025 г.	2024 г.
Печалби от преоценка на инвестиционни имоти	-	4 884
Общо	-	4 884

2.2.8. Финансови разходи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за лихви по заеми от финансови предприятия	456	690
Отрицателни курсови разлики	21	11
Други финансови разходи	138	99
Общо	615	800

3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Лицата, притежаващи повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството са:

Име/Фирма	ЕИК	Акционерно участие към 31.12.2025 г.	Акционерно участие към 31.12.2024 г.
ФеърПлей Интернешънъл АД	831372469	30.78 %	30.59 %
ФП Инвест АД*	205345582	15.83 %	15.83 %
Марио Захариев Захариев	NA	24.01 %	23.98 %
Анна Петрова Захариева	NA	13.63 %	13.63 %

* На 08.12.2025 г. в дружеството постъпи уведомление за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва:

На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945.

Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правоприемство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Марио Захариев упражнява пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, респ. чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява непряк контрол в посочените по-долу дружества:

Име/Фирма	Контрол (пряк/непряк)	% участие
ФеърПлей Интернешънъл АД	М. Захариев - пряко	80.00 %
Технотранс Глобъл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризмъ ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %

Феърплей Консултинг ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
Санта Марина АД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	96.89 %
Феърплей Аграрен Фонд АД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	70.80 %
Проект Враня ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Екоплант Продукт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Римекс Ойл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Строй Инвест 2002 ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
ФП Агроинвест ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агроплант ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агросорт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агро грам ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %
Паничище ЛМ ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %

В Съвета на директорите на дружеството участват следните физически лица:

Име	Като какъв участва в управлението
Кристина Димитрова Петрова	Изпълнителен директор
Светла Димитрова Ангелова	Член на Съвета на директорите
Нели Неделчева Динкова	Член на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ не участват в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети. Членовете на Съвета на директорите на "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи и/или притежава повече от пет на сто от капитала на следните лица:

Име/Фирма	Кой участва в управителните или контролни органи / е собственик на капитал	Участие в управлението / пряко дялово (акционерно) участие
Феърплей Секюрити ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител / 100%
Спа Холидей ООД	Марио Захариев Захариев	Управител / 50%
Индустриална Зона-Плевен ООД	Марио Захариев Захариев	Управител
ФеърПлей Интернешънъл АД	Марио Захариев Захариев	Член на СД / 80%
Изида – Инвест ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител / 100%
Санта Марина АД	Марио Захариев Захариев	Член на СД
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	Марио Захариев Захариев	Член на СД
Проект Враня ЕАД	Марио Захариев Захариев	Член на СД
Екоплант Продукт ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител
Римекс Ойл ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител
Строй Инвест 2002 ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител
Паничище ЛМ ЕООД	Марио Захариев Захариев	Управител
ЛМ Резидънс АД	Марио Захариев Захариев	Член на СД / 80%
ФеърПлей Интернешънъл АД	Анна Петрова Захаријева	Член на СД / 20%
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	Анна Петрова Захаријева	Член на СД
ФП Инвест	Анна Петрова Захаријева	Член на СД
Санта Марина АД	Анна Петрова Захаријева	Член на СД
Проект Враня ЕАД	Анна Петрова Захаријева	Член на СД
ЛМ Резидънс АД	Анна Петрова Захаријева	Член на СД / 20%

3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2025 г.	2024 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 417	738
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	154	249
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 146	1 175
Феърплей Аграрен Фонд АД	Наем	12	12
Римекс Ойл ЕООД	Наем	5	5
Екоплант Продукт ЕООД	Наем	5	5
Строй Инвест 2002 ЕООД	Наем	5	5
Агро грам ЕООД	Наем	3	3
ФП Агроинвест ЕООД	Наем	14	14
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	5	5
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	4	4
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	3	3
Паничище ЛМ ЕООД	Наем	2	2
ФП Инвест АД	Наем	1	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	7	6
ЛМ Резидънс АД	Наем	1	-
Общо		2 784	2 227

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2025 г.	2024 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	3 059	1 836
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	38	33
Санта Марина АД	Недв. имоти	4 542	1 172
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	702	480
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	114	114
Общо		8 455	3 635

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Вземания			
Клиент		31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД		-	1
Феърплей Аграрен Фонд АД		14	13
ФП Инвест АД		-	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД		-	4
Паничище ЛМ ЕООД		-	2
Феърплей Интернешънъл АД		-	6
Санта Марина АД		2 316	1 173
ФП Агроинвест ЕООД		17	17
Общо		2 347	1 217

Задължения			
Доставчик		31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Феърплей Интернешънъл АД		191	421
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД		16	27
Феърплей Секюрити ЕООД		-	11
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД		98	-
Общо		305	459

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

3.2. Условни активи и пасиви

Към датата на настоящия финансов отчет няма разграничени условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството. Като условни пасиви към 31.12.2025 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми и издадени банкови гаранции:

Условни пасиви		
Договор/контрагент	Учредена гаранция, обезпечение в полза на контрагента	Сума на обезпеченото задължение
Уникредит Булбанк АД	Недвижими имоти, вземания, парични средства	42 584
Банка ДСК АД	Недвижими имоти, вземания	2 662

3.3. Финансов резултат, изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦС (в лева)

1	Финансов резултат към 31.12.2025 г.	13 394 112.32
2	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	
3	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	
4	Печалби / (загуби) от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	11 601 137.39
5	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	15 395 490.81
6	Плащания за лихви по банкови кредити, невключени в ОВД	902 083.21
7	Плащания за погасяване на главници по банкови кредити	16 288 939.47
8	Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦС (1 + 2 - 3 - 4 + 5 - 6 - 7)	(2 556.94)

3.4. Разходи за управление (съгл. чл. 60 от Устава на дружеството)

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Счетоводно обслужване	30	31
Одит	10	9
Възнаграждение по договор с трети лица, чл. 27 ЗДСИЦС	3 059	1 835
Депозитарни услуги от банка депозитар	5	1
Услуги от оценители	31	38
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	131	139
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	13	15
ОБЩО:	3 279	2 068

3.5. Събития след края на отчетния период

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява събитие след датата на този междинен финансов отчет, което изисква корекция. Освен промяната във функционалната валута, след датата на финансовия отчет не са настъпили други събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на дружеството към или за периода, завършващ на 31 декември 2025 г.

3.6. Действащо предприятие

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2025 г. и поне 12 месеца напред. 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.

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 ЯНУАРИ 2026 г. от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД с управител Камен Петров Каменов
Съставител



МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 31.12.2025 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Учредено е на 15.07.2005 г. и е вписано в Търговския регистър с решение № 1/28.07.2005 г. по ф. д. 8851/2005 на Софийски градски съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) от 17.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава. Към 31.12.2025 г. основният капитал на дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Акции на дружеството се търгуват на БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, борсов код FPP. Разпределението на инвеститорите е представено, както следва:

Таблица № 1

Акционери	Бр. акции	% участие
Юридически лица	41 459 911	52,78%
Физически лица	37 085 489	47,22%

Акционерите с над 5% от акциите с право на глас в дружеството са представени в следващата таблица.

Таблица № 2

Акционери	Към 31.25.2025 г.		Към 31.12.2024 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%	24 023 891	30,59%
ФП ИНВЕСТ АД	12 431 753*	15,83%	12 431 753	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 837 177	23,98%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%	65 999 674	84,03%
От всичко акции	78 545 400	100,00%	78 545 400	100,00%

* На 08.12.2025 г. в дружеството постъпи уведомление за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва: На 03.12.2025 г. в ТРПЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен

Фонд“ АД, ЕИК 175127945. Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правопримство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Дружеството е емитирало емисия варианти с актуален размер към 31.12.2025 г. от 68 590 800 броя ценни книжа, които се търгуват на БФБ, Сегмент за борсово търгувани продукти, борсов код FPPV.

Към 31.12.2025 г. дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

- Кристина Димитрова Петрова
- Светла Димитрова Ангелова
- Нели Неделчева Динкова.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Кристина Петрова.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет е в състав:

- Анелия Тумбева – председател,
- Геновева Ковачева – член и
- Веселин Воденичаров – член.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, 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 обслужващо дружество (трето лице съгласно чл. 27 от ЗДСИЦДС), осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажбата им на крайни клиенти.

2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

- развитието на нови проекти в сегмента на бизнес имоти, ваканционни и жилищни имоти;
- стабилизирането на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми;
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ 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 за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ се ориентира в средносрочен план са търговски площи и бизнес сгради, жилищни и ваканционни апартаменти, хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове.

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия. Придобиването на нови недвижими

имоти може да става чрез собствени средства от оперативната дейност, издаване на ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и устава на дружеството.

2.3. Портфейл на дружеството

Към 31.12.2025 г. в портфейлът на ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти. Основните активи на ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ са в сегмента на бизнес имотите, като дружеството притежава две бизнес сгради в гр. София:

- FPI Business Center – район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б
- Hill Tower - район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А

Други обекти в този сегмент са хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, бизнес имоти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол и почивна база в гр. Черноморец, общ. Созопол.

Друг сегмент, представен в портфейла на ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ са жилищните имоти – ваканционни апартаменти във в.с. Санта Марина, в.к. Марина Хил – гр. Черноморец и във в.к. Св. Иван Рилски. Последният сегмент са земи за развитие – проекти в гр. Сандански, гр. София, гр. Сапарева баня, гр. Созопол и к.к. Паничище. Те са в различни етапи от инвестиционния процес и се проучват възможностите за реализацията им.

Инвестиционните имоти на дружеството към 31.12.2025 г. са представени в следващата таблица.

Таблица 3

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	89	196
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	46	657
Земя – гр. Сандански	1 198	(371)	827
Земя – с. Паничище	1 333	34	1 367
Земя – с. Черноморец	718	(331)	387
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	207	844
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“	15 151	(785)	14 366
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	(2)	13
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	(3)	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	(4)	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	(3)	13
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	(77)	49
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	(77)	49
Санта Марина - вила 44А, офис	437	(153)	284
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	(120)	73
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	(110)	247
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	(32)	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	(19)	39
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	(19)	37
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	(21)	42
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	79	(26)	53
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	(25)	15
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	(43)	25
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	(198)	274
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	(67)	133
Санта Марина - вила 39, офис С	190	(58)	132
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	(75)	131
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	(44)	863
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	(191)	512
Санта Марина - вила 82, склад	177	(25)	152
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	(1 435)	3 384
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	(1 083)	2 884
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	(383)	3 072
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	(164)	2 447
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	12 086	1 127	13 213
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	10 280	1 340	11 620
Общо	61 555	(3 101)	58 454

Описание на по-важните инвестиции на Дружеството

◆ Hill Tower Business Center, гр. София

Имотът се намира в гр. София, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А и 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. Сградата е напълно отдадена с дългосрочни договори за наем.

◆ FPI Business Center, гр. София

Имотът се намира в гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б като в него е построена административна сграда, състояща се от две тела: сграда А – административна сграда със сутерен и осем етажа, и сграда Б – административна сграда със сутерен и шест етажа. Сградата е отдадена с дългосрочни договори за наем.

◆ Поземлен имот и изграждаща се в него „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ – FPI City Tower, с адрес: бул. „Янко Сакъзов“ № 7, гр. София

На 01.02.2023 г. Дружеството придоби поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7, строителна документация на изграждащата се в имота сграда, както и извършените строителни-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“. FPI City Tower се изгражда съгласно инвестиционен проект, одобрен на 25.05.2021 г. от Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община, както и всички последващи архитектурни проекти – преработки по чл. 154 от ЗУТ.

Към настоящият момент конструкцията на проекта и фасадата са завършени, а дейностите по изграждане на водопроводна, климатична, електрическа и пожароизвестителна система, както и довършителни строително-монтажни дейности са напреднали. За сградата е издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ, както и Акт 15 за външните ел. връзки.

Проектът се финансира със собствени средства и със средства от сключен с „Уникредит Булбанк“ АД Договор за комбиниран банков кредит.

◆ Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол

В.с. „Санта Марина“ се намира 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“, къмпинг „Градина“ и „Царски плаж“. Ваканционното селище включва над 1 600 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.

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

СПА Ризорт Св. Иван Рилски е целогодишен комплекс, разположен в местността „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, на 160 км. от гр. София и на 10 мин. от ски лифта. Състои се от хотелска част и четири апартаментни сгради, споделящи облагоустроен двор.

Изцяло реновиран през 2021 г., хотелът разполага с модерна база и голямо разнообразие от услуги – СПА център на две нива с ексклузивна зона за възрастни, отопляем акватоничен басейн и джакузи, външен отопляем акватоничен басейн и джакузи, съвременно оборудвана фитнес зала, ресторант с панорамна тераса, лоби бар, лаундж зона, детски кът, конферентни зали, магазин, ски гардероб и др. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, многофункционална зала за забавления, игри и срещи.

Хотелът е многократно награждаван, като е избран за Най-добър четиризвезден планински СПА хотел за 2021, 2022, 2023, 2024 г. и 2025 г. в Годишните награди на БХРА.

◆ **Марина Хил, гр. Черноморец**

„Марина Хил” е ваканционен комплекс, разположен в гр. Черноморец. 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.

◆ **Проект в к.с. 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. 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”. 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. ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ 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 86 000 кв.м. Към момента, липсата на средства не позволява община Сапарева баня да изгради транспортна инфраструктура в района и това отлага плановете за развитие на ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.

◆ **Проект в гр. Сандански**

ФещърПлей 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 хипермаркет „Кауфланд“ и прекрасната гледка към планините Пирин, Беласица и Огражден. В момента проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.

◆ **Земя в гр. Созопол и нови проекти в развитие**

Към края на отчетния период дружеството притежава имоти с площ над 25 дка в гр. Созопол, които са в процес на развитие.

На 15.06.2023 г. в изпълнение на решение по т. 13 от дневния ред на общо събрание на акционерите, проведено на 06.06.2023 г. ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ придоби недвижим имот с площ 5357 кв.м. и идентификатор 67800.35.49, намиращ се в землището на гр. Созопол, м. Света Марина. Към датата на придобиването имотът е с отреждане за „Курортен хотел, почивен дом“, денивелацията е в посока морския бряг, което предполага за отлична гледка към залива и към къмпинг Златна рибка. Районът, в който се намира имота е с много добра комуникативност спрямо пътната транспортна мрежа и пряк достъп от главния път Бургас – Созопол. В съседство на придобития имот се намира в.с. Санта Марина.

ФещърПлей Пропъртис АДСИЦ притежава съседните имоти (предишни идентификатори 67800.35.135 и 67800.35.139), по отношение на които се направиха изменения в кадастралната карта, след издаване на Заповеди по чл. 16 от Закона за устройство на територията.

След приключване на процедурата за промяна на предназначението на недвижимите имоти и придобиване на ПИ 67800.35.49, пред ръководството на дружеството се откри възможност за реализация на различни инвестиционни проекти.

През 2024 г. бяха проведени предпроектни проучвания, като се възложиха дейности по инвестиционно проектиране за изграждане на обект „Апартаментен туристически комплекс с етажнен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“ в поземлен имот с идентификатор:

67800.35.180 (сега с идентификатор 67800.35.17) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, с адрес: гр. Созопол, м. „Света Марина“

През втората половина на 2024 г. община Созопол издаде разрешение № 103/2024 г., с което се разрешава на дружеството строеж на **„Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“** (The Residence – продължение на в.с. Санта Марина) в УПИ XXXIII –35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Туристическият комплекс е с разгъната застроена площ от 7277.60 кв.м. и включва 22 апартамента с морска гледка, етажен паркинг с две подземни и три надземни нива с повече от 120 гаража и паркоместа, както и зарядни точки за електромобили и инфраструктура за бъдещо разширение на броя зарядни станции. Към 31.12.2025 г. за сградата е издаден Акт 14, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г. Проектът се изгражда със собствени средства и с финансиране от „Банка ДСК“ АД.

С цел подобряване показателите за бъдещо застрояване и продължаване на инвестиционната активност на дружеството в гр. Созопол през 2024 г. се инициира процедура за обединение на ПИ 67800.35.180 и намиращият се в съседство ПИ 67800.35.49. Към датата на настоящия доклад тази процедура е приключила. Със заповед на кмета на Община Созопол за частично изменение на ПУП – ПРЗ в обхват на УПИ XXXIII-35.180 (ПИ 67800.35.180) по КК на гр. Созопол и П-35049 (ПИ 67800.35.49) по КК на гр. Созопол същите се обединяват и се обособява един нов УПИ с идентификатор 67800.35.17 с площ от 9824 кв.м. с отреждане „За рекреационни дейности – за сгради за отдих и курорт, подземни паркинги, апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“ с предвидено в него запазване на сградата в строеж и ново свободно застрояване. През 2025 г. се извършиха предпроектни проучвания и беше изготвен проект на „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на 4 полунива“, като дружеството подаде заявление за издаване на разрешение за строеж. През четвъртото тримесечие на 2025 г. Община Созопол издаде Разрешение за строеж № 160/2025 г. с което на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ се разрешава строеж на **„Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“**, ЗП – 586,50 кв.м., РЗП /вилна сграда/ - 1717,80 кв.м., РЗП /общо вилна сграда и подземен паркинг/ - 5118,80 кв.м. в УПИ П-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17/ м. „Света Марина“, землището на гр. Созопол.

През 2024 г. дружеството придоби ПИ с идентификатори 67800.35.137 и 67800.35.138 общо с площ от 9000 кв.м., намиращи се в гр. Созопол. На проведеното на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на дружеството се взе решение за сключване на договори със Санта Марина АД за учредяване на право на строеж (суперфиция) върху посочените два недвижими имота. Във връзка с иницирана от дружеството процедура община Созопол издаде разрешение № 154/2024 г., влязло в сила на 07.11.2024 г., с което се разрешава на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ строеж на **„Вилни сгради № 85 и № 86 с общ подземен паркинг“** в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол.

В края на 2024 г. и в изпълнение на решението на ОСА, проведено на 14.06.2024 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и изразяваща се в сключване на договор със Санта Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно сключения със Санта Марина АД договор „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента и 3 склада с общо РЗП от 705,31 кв.м.

Вилните сгради са ситуирани в южната част на УПИ ХХ-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м на двете вилни сгради, общо разгъната застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо разгърнатата застроена площ подземно и надземно от 3 647,60 кв.м., включващи застроена площ на подземен гараж и разгъната застроена площ на вилни сгради. Вилите са четириетажни и са изградени над общ подземен етаж, състоящ се от зона за паркиране и гариране. Към датата на настоящия доклад за Вила 85 и Вила 86 са издадени Акт 14, възложени са довършителни работи, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

Междувременно проектните работи за имот 67800.35.138, с цел бъдещо застрояване с нови Вилни сгради № 87 и № 88, приключиха. В края на м. септември 2025 г. Община Созопол издаде разрешение № 147/2025 г. на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за строеж на **„Вилни сгради № 87 и № 88 с общ подземен паркинг“** в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Вилните сгради ще бъдат изградени при следните параметри – обща застроена площ от 670 м², общо РЗП– 2614,60 м² и общо РЗП с подземен етаж – 3647,60 м². На 28.10.2025 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на

акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и изразяваща се в сключване на договор със Санта Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот с идентификатор 67800.35.138 за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента с общо РЗП от 652,07 кв.м.

◆ Земя в с. Герман, Столична община

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 52 хил. 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 отсечката на Околовръстен път от ж.к. Младост 4 до ул. „Стар лозенски път“ е възможна реализацията на инвестиционно намерение за изграждането на жилищен комплекс от затворен тип.

2.4. Дейности на дружеството с оглед опазване на околната среда

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За разглежданите в доклада проекти не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат негативно влияние върху използването и развитието им.

В основната дейност на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ по строителство и придобиване на сгради са въведени принципи с оглед опазване на околната среда.

Проектът на FPI City Tower, както и проектът на „Апартаментен туристически комплекс с етажнен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ (The Residence – продължение на в.с. Санта Марина) се изграждат с материали с възможно най-нисък въглероден отпечатък, като се цели постигане на максимална енерго и топло ефективност, чрез използване на топлоизолации и съоръжения с по-ниско потребление на електричество при запазване на необходимите за експлоатацията на сградата мощности. Компаниите, наети от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за извършване на строителни дейности, влагат материали след съгласуване с дружеството, на което е възложен проект мениджмънт, с цел постигане на увереност за устойчивостта на материалите и ресурсите.

Системата за централен мениджмънт в FPI City Tower ще упражнява мониторинг и контрол на всички сградни инсталации, като ще включва и енергиен мениджмънт.

Асансьорите ще са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия. FPI City Tower ще бъде сертифициран по стандартите на LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) - най-широко използваната система за оценка на зелени сгради в света.

Критериите за оценка на сгради, които се използват в LEED сертификацията, са разделени на 6 категории: устойчиво местоположение, ефективно използване на вода, енергийна ефективност, устойчиви материали и ресурси, качество на въздуха в сградата и иновации в дизайна. Сертификатът LEED свидетелства за независима, тристепенна проверка на покритието на един строителен проект в съответствие с най-съществените зелени изисквания в областта на строителството.

Разработен е за търговски, офис, административни и обществени обекти, хотели и жилищни сгради с повече от 4 етажа. Сертификацията обхваща целия жизнен цикъл на сградата - проектиране и строителство, експлоатация и поддръжка, модернизация и реконструкция. Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ проучва възможността за сертифициране и на останалите административни сгради в портфолиото на дружеството по стандартите на LEED или BREEAM.

В офис сградите е въведена система за разделно събиране на отпадъците, а с цел подобряване на показателите за енергийна ефективност през 2024 г. дружеството стартира инвестиционна програма в резултат на която се извърши частична подмяна на ОВиК инсталацията в FPI Business Center и в Hill Tower и бяха закупени нови конвектори в двете сгради. През 2025 г. инвестиционната програма продължава, като към края на отчетния период са направени допълнителни инвестиции в ОВиК инсталациите на FPI Business Center и в Hill Tower.

КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 31.12.2025 г.

Дата	Събитие
03.01.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило на 03.01.2025 г. уведомление за промяна в притежавано от Анна Петрова Захариева участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, от 9,25% на 13,63%.“</p>
30.01.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.</p>
31.03.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет за 2024 г.</p>
16.04.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 15.04.2025 г. уведомления за промяна в притежавани участия в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● на 10.04.2025 г. участието на Анна Петрова Захариева в емисията е намаляло от 16,95% на 0%. ● на 10.04.2025 г. участието на „Феърплей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 39,96% на 56,91%.“
24.04.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 23.04.2025 г. уведомления за промяна в притежавани участия в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● на 16.04.2025 г. участието на Марио Захариев Захариев в емисията е намаляло от 19,07% на 0%. ● на 16.04.2025 г. участието на „Феърплей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 59,91% на 75,98%.“
29.04.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2025 г.</p>
13.05.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 13.06.2025 г. от 10:00 ч. в гр. София 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, при следния дневен ред:</p> <p>1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат. <u>Предложение за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.</p>

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.
3. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.
4. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.
5. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет д-р Атанаска Ивова Филипова - Сланчева, регистриран одитор № 0693/2011 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „Одит Консулт 2004“ ЕООД, ЕИК 131261985, одиторско дружество № 0122, да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.
6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение 100% от печалбата за 2024 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в общ размер на 1 572 540,28 лв., да бъде разпределена като дивидент при спазване на изискването на чл. 247а от Търговския закон.
7. Вземане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2021 г., 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Кристина Димитрова Петрова – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността и през 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Светла Димитрова Ангелова – член на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2024 г. Нели Неделчева Динкова – член на Съвета на директорите.
8. Вземане на решение за промени в устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за промени в устава на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ съгласно проект, който е част от писмените материали към Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на дружеството. Решението на ОСА за промени в устава на дружеството влиза в сила след издаване на одобрение от Комисия за финансов надзор по реда на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на предложените промени в устава.
9. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделки, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

	<p><u>Предложение за решение:</u> Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупко – продажба на недвижими имоти с идентификатор 67800.36.48, идентификатор 67800.36.453, идентификатор 67800.36.454, идентификатор 67800.36.455, идентификатор 67800.36.456, идентификатор 67800.36.457, идентификатор 67800.36.458, идентификатор 67800.36.459, идентификатор 67800.36.528 и идентификатор 67800.35.106, намиращи се в гр. Созопол, м. Света Марина. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.</p> <p>10. Разни</p>
<p>04.06.2025 г.</p>	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ реализира успешна продажба на офис сградата FairPlay Business Hub и продължава да развива нови проекти в центъра на София</p> <p>ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ обявява успешното приключване на сделката за продажба на офис сградата FairPlay Business Hub, разположена на ул. „Люба Величкова“ № 9 в столичния квартал Хладилника. Сделката е на стойност 23 040 000 евро и е част от дългосрочната стратегия на дружеството за реализиране на създадени активи при благоприятни пазарни условия и пренасочване на капитала към следващата генерация проекти.</p> <p>Имотът бе придобит от Фърст Биг Ориндж Гардън ЕООД, дружество, собственост на предприемача и инвеститор Петър Митев. Консултант по сделката бе Avalant, с водещ партньор Христо Андонов. Сделката се осъществи при запазване на съществуващите наемни отношения.</p> <p>Реализацията на FairPlay Business Hub е резултат от последователната ни стратегия за създаване и предлагане на висококачествени бизнес имоти. През 2025 г. ние съсредоточаваме вниманието си върху следващия етап от нашето развитие – изграждането на емблематични сгради от ново поколение с отлична локация и технологично предимство.</p> <p>Сред най-значимите текущи проекти на дружеството е FPI City Tower – модерна, високотехнологична сграда със смесено предназначение, която се изгражда на ключова локация в идеалния център на София – в непосредствена близост до паметника Васил Левски, на ул. Панайот Волов 9. Сградата ще се отличава със съвременна архитектура, интелигентни системи за управление и устойчиви решения, съчетаващи удобство, ефективност и представителност.</p> <p>Паралелно с FPI City Tower, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ работи и по други инвестиционни инициативи в сегментите на жилищните и ваканционни имоти, запазвайки фокуса си върху качество, локация и дългосрочна стойност.“</p>
<p>13.06.2025 г.</p>	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за паричен дивидент със следното съдържание:</p> <p>„На проведеното на 13.06.2025 г. общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се взе решение за разпределяне на 100% от печалбата за 2024 г., преобразувана съгласно чл. 29, ал. 3 от Закон за дружествата със специална</p>

	<p>инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, в размер на 1 572 540,28 лв.</p> <p>С настоящото Ви уведомявам, че размерът на дивидента е 0,02 лв. на акция. Общият подлежащ на изплащане дивидент е в размер на 1 572 540,28 лв. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар“ АД към 27.06.2025 г.</p> <p>На акционерите, чиито акции се съхраняват по лични сметки в Регистър А на „Централен депозитар“ АД дивидентът ще бъде изплащан чрез „Уникредит Булбанк“ АД. С последващо решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде определена началната и крайната дата на изплащане на дивидента.“</p>
13.06.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 13.06.2025 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.
01.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление съгласно чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 01.07.2025 г. в съответствие с предварително одобрение от 30.06.2025 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за наем с „ЛМ Резидънс“ АД за площи в „FPI Бизнес Център“, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б.“</p>
01.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за определена начална и крайна дата за изплащане на дивидент от реализираната печалба през 2024 г. със следното съдържание:</p> <p>„В изпълнение на решение по т. 6 от дневния ред на проведено на 13.06.2025 г. Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за изплащане на дивидент за 2024 г., Съветът на директорите на дружеството определя следните срокове за изплащане на дивидента:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Брутен размер на дивидента за една акция: 0,02 лв.; ▪ Нетен размер на дивидента на една акция: 0,019 лв. за акционерите физически лица; ▪ Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „Уникредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД; ▪ Начална дата за изплащане на дивидента: 28.07.2025 г.; ▪ Краен срок за изплащане на дивидента чрез „Уникредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД: шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент; ▪ След изтичане на шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б или на електронна поща – office@fpp.bg.“
11.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 11.07.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване по т. 9 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. за сключване на сделки в приложното поле</p>

	<p>на чл. 114, ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и овластяване от 10.07.2025 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи сделки със „Санта Марина“ АД. В изпълнение на решението на ОСА „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби Поземлен имот с идентификатор 67800.35.106. с площ от 53 597 кв.м. Съответно в изпълнение на решение на Съвета на директорите на дружеството придоби 295/667 кв.м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 67800.35.165. с което придоби 100% от собствеността върху посочения имот.“</p>
23.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„На 18.07.2025 г. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ получи искане от притежатели на варианти от емисия с ISIN BG9200002228 по реда на раздел XXVII „Информация относно ценните книжа, които се предлагат“, т. „Описание на свързаните с вариантите права“ от Проспект за първично публично предлагане на до 98 090 800 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти, издавани от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (Проспекта), потвърден с Решение № 555-Е от 30.06.2022 г. на Комисията за финансов надзор за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Полученото искане отговаря на условията на Проспекта, като заявителите притежават общо над 3% от емисията варианти.</p> <p>Към 18.07.2025 г. неупражнените варианти от емисия с ISIN BG9200002228 са общо 68 590 800 броя.</p> <p>Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на свое заседание ще разгледа постъпилото искане и ще вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти в предвидения в Проспекта срок.“</p>
28.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2025 г.</p>
30.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, а именно Покана и материали за свикване на заседание на общото събрание на притежателите на варианти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на 10.09.2025 г. от 10.00 ч. местно време (07:00 UTC) в гр. София, във „FPI Business Center“, с адрес гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж, при следния дневен ред и предложения за решения:</p> <p>1. Приемане на решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200002228.</p> <p><u>Предложение за решение:</u> Общото събрание на притежателите на варианти приема решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200002228.</p>
12.08.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 12.08.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в съответствие с овластяване по т. 9 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. за сключване на сделки в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и при условията на мотивирания доклад на Съвета на директорите по същата точка от дневния ред, сключи сделка със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349, в резултат на която „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ придоби седем урегулирани поземлени имота в местността „Св. Марина“, землището на гр. Созопол, а именно:</p> <p>Поземлен имот с идентификатор 67800.36.453 с площ от 798 кв.м.;</p> <p>Поземлен имот с идентификатор 67800.36.454 с площ от 796 кв.м.;</p> <p>Поземлен имот с идентификатор; 67800.36.455 с площ от 827 кв.м.;</p>

	<p>Поземлен имот с идентификатор 67800.36.456 с площ от 831 кв.м.; Поземлен имот с идентификатор 67800.36.457 с площ от 928 кв.м.; Поземлен имот с идентификатор 67800.36.458 с площ от 98 кв.м. и Поземлен имот с идентификатор 67800.36.459 с площ от 801 кв.м.“</p>
19.08.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 19.08.2025 г. уведомления за промяна в притежавани участия в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ на 15.08.2025 г. участието на Милена Марио Захариева в емисията е намаляло от 8,10% на 0,01%. ▪ на 15.08.2025 г. участието на Феърплей Интернешънъл АД в емисията се е увеличило от 75,98% на 84,08%.“
26.08.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 26.08.2025 г. уведомления за промяна в притежавани участия в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ на 25.08.2025 г. участието на Марина Марио Захариева в емисията е намаляло от 10,01% на 0,00%. ▪ на 25.08.2025 г. участието на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 84,08% на 94,09%.“
10.09.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, а именно Протокол от проведено на 10.09.2025 г. общо събрание на притежателите на варианти, издадени от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, протокол на мандатната комисия и списък на присъстващите притежатели на варианти и техни представители.</p>
29.09.2025 г.	<p>Дружеството е представило покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 30.10.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FPI Business Center“, с адрес гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж, при следния дневен ред и предложения за решения:</p> <p>1. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.</p> <p><u>Предложение за решение:</u> Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. София. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.</p> <p>2. Разни</p>

08.10.2025 г.	<p>Дружеството е представило покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 11.11.2025 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FPI Business Center“, с адрес гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж, при следния дневен ред и предложения за решения:</p> <p>1. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.</p> <p><u>Предложение за решение:</u> Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупко – продажба на недвижими имоти, намиращи се в гр. Созопол, м. Света Марина. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.</p> <p>2. Разни</p>
14.10.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че община Созопол издаде разрешение № 147/2025 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за строеж на „Вилни сгради № 87 и № 88 с общ подземен паркинг“ в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Вилните сгради ще бъдат изградени при следните параметри - обща застроена площ от 670 м2, общо РЗП– 2614,60 м2 и общо РЗП с подземен етаж – 3647,60 м2.“</p>
28.10.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Съгласно разрешение за строеж № 147/2025 г. на Община Созопол на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се разрешава строеж на „Вилни сгради № 87 и № 88 с общ подземен паркинг“ в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол.</p> <p>Вилните сгради ще бъдат ситуирани в южната част на УПИ ХХ-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м на двете вилни сгради, общо разгънатата застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо разгънатата застроена площ подземно и надземно от 3 637,10 кв.м., включващи застроена площ на подземен гараж и разгънатата застроена площ на вилни сгради.</p> <p>На 28.10.2025 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и изразяваща се в сключване на договор със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно решението на ОСА, Съветът на дирек</p>

	<p>торите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е овластен да учреди право на строеж на „Санта Марина“ АД в посочения по-горе УПИ срещу пазарен процент обезщетение не по-малко от 24% от надземното РЗП (в конкретния случай не по-малко от 627,50 кв.м. РЗП).</p> <p>Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента с общо РЗП от 652,07 кв.м.“</p>
30.10.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2025 г.
30.10.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 30.10.2025 г. заседание на общото събрание на акционерите.
11.11.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 11.11.2025 г. заседание на общото събрание на акционерите.
14.11.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 14.11.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване по т. 9 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. за сключване на сделки в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и овластяване от 12.11.2025 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи сделки със „Санта Марина“ АД. В изпълнение на решението на общото събрание на акционерите дружеството придоби поземлени имоти с идентификатор 67800.36.77 (предишен идентификатор 67800.36.528) и идентификатор 67800.36.48, съответно в изпълнение на решението на Съвета на директорите дружеството придоби имот с кадастрален идентификатор 67800.36.528.1 със застроена площ от 38 кв.м., представляващ сграда за енергопроизводство за сума в размер на 8000 лв. без включен ДДС.“</p>
18.11.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че община Созопол издаде разрешение № 160/2025 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за строеж на „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири нива“ в УПИ II- 35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Сградата ще е със ЗП – 586,50 кв.м., РЗП /вилна сграда/ - 1717,80 кв.м., РЗП /общо вилна сграда и подземен паркинг/ - 5118,80 кв.м. С разрешение за строеж 163/2025 г. Община Созопол разреши на дружеството строеж на „Открит басейн до 100 м³“ в УПИ II-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, местност Света Марина, землището на гр. Созопол.“</p>
20.11.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 20.11.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 19.11.2025 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи анекс към договор с „ФеърПлей Секюрити“ ЕООД за охрана на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ с адрес гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ 7. С анекса се продължава изпълнението на договора за охрана за период до въвеждане в експлоатация на сградата, но не повече от една година считано от подписване на анекса, при запазване на досегашното възнаграждение в размер на 9500 лв./месец без ДДС.“</p>
09.12.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета

	<p>със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило на 08.12.2025 г. уведомление за промяна в притежавано участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:</p> <p>На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945. Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Преди датата на вписаното преобразуване чрез вливане „ФП Инвест“ ЕАД не притежава непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Преди датата на вписаното преобразуване чрез вливане „ФП Инвест“ ЕАД не притежава варианти от емисия с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.</p> <p>Преди датата на вписаното преобразуване чрез вливане „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД не притежава пряко и/или непряко акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Преди датата на вписаното преобразуване „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД не притежава варианти, издадени от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правоприемство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.“</p>
--	---

III. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

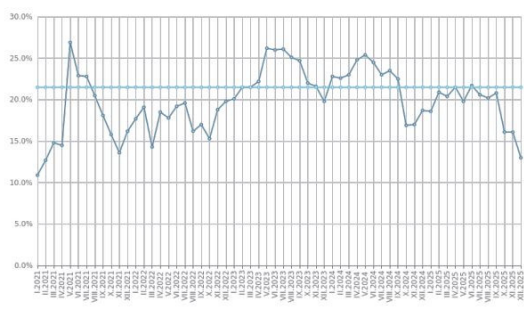
Рисковете, свързани с дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства. Отделно инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови).

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица № 3

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

	<p>Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажменти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики.</p> <p>Запазват се рисковете свързани с международната икономическа обстановка и все още високата степен на несигурност, произтичаща от възможностите за провеждане на протекционистични политики в отделни страни. Очаква се прякото въздействие на тези политики върху българската икономика да бъде ограничено. Възможни са вторични ефекти, идващи от държави, които са основни търговски партньори на България по линия на ограничено външно търсене и съответно, забавен растеж на износа.</p> <p>На 11 декември 2025 г. правителството на България, официално подаде оставка. Решението беше взето в разгара на многохилядни протести, които обхващаха страната. Събитията доведоха до сериозна политическа динамика само седмици преди плановото присъединяване на България към еврозоната.</p> <p>Подаването на оставка е знаково събитие, което бележи повратна точка за политическия живот в България. Следващите месеци ще бъдат ключови за това дали страната ще постигне стабилност или ще навлезе в нов цикъл на политически сътресения.</p> <p>От 1 януари 2026 България е пълноправен член на еврозоната. За мнозина това е шанс за модернизация на икономиката, стимулиране на иновациите и привличане на чуждестранни инвестиции. В същото време обаче непредсказуемата държавна политика и популистките мерки създават предпоставки за сътресения и влошаване на бизнес климата.</p>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт (фиг.1) общият показател на бизнес климата през октомври 2025 г. е 16.1%, което представлява понижение с 4.7 пункта спрямо предходния месец, когато е бил 20.8%, като понижение на показателя е регистрирано във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.</p> <p>През ноември 2025 г. общият показател на бизнес климата запазва равнището си от октомври (16.1%). Нивото на показателя в промишлеността, строителството и сектора на услугите е без промяна, като единствено в търговията на дребно се отчита леко подобрение, поради приближавашите коледни празници.</p> <p>Стопанската конюнктура в страната се влошава в края на годината. През декември 2025 г. общият показател на бизнес климата се понижава с 3.1 пункта в сравнение с предходния месец (от 16.1% на 13%), като намаление на показателя е регистрирано във всички наблюдавани сектори – промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги. Основните проблеми, с които мениджърите се сблъскват, несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, показват данни на Националния статистически институт (НСИ). 2025-та година започна с повишение на показателя в строителството, в промишлеността той запази приблизително нивото си от декември 2024 г., а в търговията на дребно и в сектора на услугите тогава също бе регистрирано понижение. През декември 2025 най-чувствително е намалението на показателя в търговията на дребно - спад с 5,2 пункта, в сектора на услугите спадът е с 3,9 пункта, в строителството понижението е с 2,3 пункта, а в промишлеността - с 2,1 пункта.</p> <p>Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията, продължават да са: несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша, недостатъчното търсене, недостигът на работна сила, цените на материалите.</p> <p style="text-align: center;">Фиг. 1. Бизнес климат - общо</p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p>

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

Българската народна банка обявява, считано от 1 октомври 2025 г., основен лихвен процент в размер на 1.81 на сто. Така показателят отчита незначителен спад от септември, когато беше на ниво от 1.82%. През август лихвеният процент беше на същото ниво.

Централната банка регистрира ръст на годишна и спад на месечна база при обемите на заемите по потребителски и жилищни кредити. 2025 г. беше поредната много силна година за жилищното кредитиране в България, като ръстът на ипотечния пазар от началото на годината до октомври достигна над 30%. Лихвите останаха на ниските си нива от последните три години, а най-големите банки продължиха ожесточено да се конкурират за платежоспособни клиенти.

През ноември средният лихвен процент по кредитите до 1 млн. евро, договорени в левове, се повишава за месец с 0,12 пр. п. до 4,04%, при годишен спад с 0,19 пр. п. Средната лихва при заемите над 1 млн. евро се понижава с 0,44 пр. п. до 3,87%, като за една година намалението е с 0,25 пр. п. Лихвите по кредитите, отпуснати от банките на бизнеса и домакинствата, намаляват през ноември на годишна база. При заемите на фирмите в евро средната лихва намалява в сравнение с година по-рано и в сравнение с октомври, показват данните на Българската народна банка.

В БНБ отчитат, че средният лихвен процент по кредитите до 1 млн. евро, договорени в евро, спада за месец с 0,21 пр. п. и за година с 0,25 пр. п. до 3,96%.

При заемите над 1 млн. евро има месечен спад с 0,40 пр. п. и годишен с 0,90 пункта до 3,97%. През ноември средният лихвен процент по овърдрафта в левове намалява за месец с 0,03 пр. п. до 3,28%, а по овърдрафта в евро се увеличава с 0,02 пр. п. до 3,68%.

Обемът на новия бизнес по кредитите до 1 млн. евро, договорени в левове, се понижава в сравнение с октомври с 6,7% (25,5 млн. лв.) до 353,4 млн. лв., при годишен спад с 12,8%. При кредитите над 1 млн. евро годишният спад е с 35,5%, а месечният – с 23,2% (122,9 млн. лв.) до 407,8 млн. лв.

При обема на предоговорените кредити и кредитите за рефинансиране в левове се наблюдава месечно намаление с 16,7% (66,5 млн. лв.) до 331,3 млн. лв.

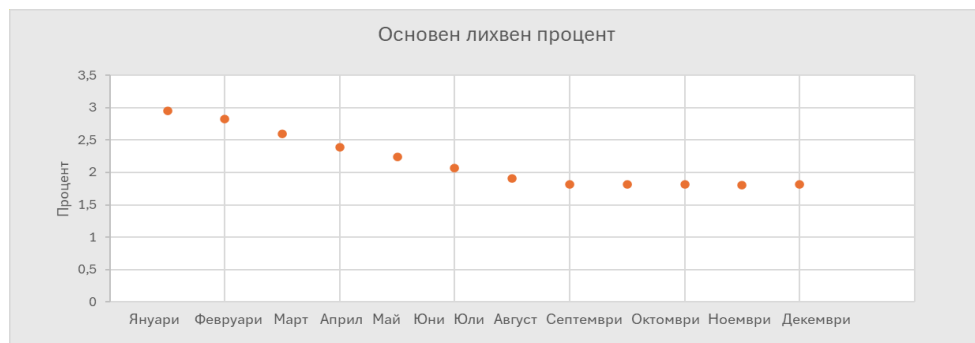
В БНБ изчисляват, че обемът на новия бизнес по заемите до 1 млн. евро, договорени в евро, спада с 13% (11,1 млн. лв.) до 74,7 млн. лв., при годишен ръст с 59,7%.

При кредитите над 1 млн. евро има месечен ръст с 6% (38,7 млн. лв.) и годишно увеличение с 39,8% до 687,1 млн. лв. При обема на предоговорените кредити и кредитите за рефинансиране в евро се наблюдава месечно намаление с 22,9% (35,1 млн. лв.) до 118,1 млн. лв.

2025 г. се оказва една от по-силните години за банките в България. Секторът запази стабилността си, кредитната активност остана висока, а подготовката за въвеждането на еврото от 1 януари 2026 г. постепенно се превърна в основен оперативен приоритет. Всичко това се случва на фона на по-слаб глобален икономически растеж и поредна година с политическа несигурност у нас.

Важни промени в края на 2025 г.

Съгласно обявеното на 27 ноември 2025 г. решение на Управителния съвет на Българската народна банка, считано от 1 януари 2026 г. се преустановява обявяването на основен лихвен процент (ОЛП) по чл. 35 от Закона за Българската народна банка (отм.) и считано от същата дата се отменя "Методика за определяне на основен лихвен процент", приета с Решение № 149/16.12.2004, в сила от 1 февруари 2005 година, изм. с Решения № 118/26.11.2015 г. и № 37/16.03.2017 г. на Управителния съвет на БНБ, в сила от 1 юли 2017 г., поради подготовката за присъединяване към еврозоната и промени в законодателството.



*Източник: БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН
РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

Индекс на потребителските цени: По данни на НСИ през януари 2025 г. месечната инфлация е 2.0%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.4%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През януари 2025 г. месечната инфлация е 1.8%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2.6%.

Индекс на потребителските цени: През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.5%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 3.9%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.6%.

Индекс на потребителските цени: През март 2025 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.6%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През март 2025 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за март 2025 г. спрямо март 2024 г. е 4.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2024 - март 2025 г. спрямо периода април 2023 - март 2024 г. е 2.7%.

Индекс на потребителските цени: През април 2025 г. месечната инфлация е -0.8%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 3.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода май 2024 - април 2025 г. спрямо периода май 2023 - април 2024 г. е 2.7%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През април 2025 г. месечната инфлация е -1.2%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (април 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.3%, а средногодишната инфлация за периода май 2024 - април 2025 г. спрямо периода май 2023 - април 2024 г. е 2.7%.

Индекс на потребителските цени: През май 2025 г. месечната инфлация е 0.0%, а годишната инфлация за май 2025 г. спрямо май 2024 г. е 3.7%. Инфлацията от началото на годината (май 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода юни 2024 - май 2025 г. спрямо периода юни 2023 - май 2024 г. е 2.8%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През май 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за май 2025 г. спрямо май 2024 г. е 2.9%. Инфлацията от началото на годината (май 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.3%, а средногодишната инфлация за периода юни 2024 - май 2025 г. спрямо периода юни 2023 - май 2024 г. е 2.7%.

Индекс на потребителските цени: През юни 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за юни 2025 г. спрямо юни 2024 г. е 4.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.4%, а средногодишната инфлация за периода юли 2024 - юни 2025 г. спрямо периода юли 2023 - юни 2024 г. е 2.9%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През юни 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за юни 2025 г. спрямо юни 2024 г. е 3.1%. Инфлацията от началото на годината (юни 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.8%, а средногодишната инфлация за периода юли 2024 - юни 2025 г. спрямо периода юли 2023 - юни 2024 г. е 2.8%.

Индекс на потребителските цени: През юли 2025 г. месечната инфлация е 1.7%, а годишната инфлация за юли 2025 г. спрямо юли 2024 г. е 5.3%. Инфлацията от началото на годината (юли 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.1%, а средногодишната инфлация за периода август 2024 - юли 2025 г. спрямо периода август 2023 - юли 2024 г. е 3.2%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През юли 2025 г. месечната инфлация е 1.4%, а годишната инфлация за юли 2025 г. спрямо юли 2024 г. е 3.4%. Инфлацията от началото на годината (юли 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.2%, а средногодишната

инфлация за периода август 2024 - юли 2025 г. спрямо периода август 2023 - юли 2024 г. е 2.8%.

Индекс на потребителските цени: През август 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за август 2025 г. спрямо август 2024 г. е 5.3%. Инфлацията от началото на годината (август 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.2%, а средногодишната инфлация за периода септември 2024 - август 2025 г. спрямо периода септември 2023 - август 2024 г. е 3.4%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През август 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за август 2025 г. спрямо август 2024 г. е 3.5%. Инфлацията от началото на годината (август 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.4%, а средногодишната инфлация за периода септември 2024 - август 2025 г. спрямо периода септември 2023 - август 2024 г. е 2.9%.

Индекс на потребителските цени: През септември 2025 г. месечната инфлация е -0,8 %, а годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2025 г. е 5.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.4%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2024 - септември 2025 г. спрямо периода октомври 2023 - септември 2024 г. е 3.8%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През септември 2025 г. месечната инфлация е -0.6%, а годишната инфлация за септември 2025 г. спрямо септември 2024 г. е 4.1%. Инфлацията от началото на годината (септември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.7%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2024 - септември 2025 г. спрямо периода октомври 2023 - септември 2024 г. е 3.1%.

Индекс на потребителските цени: През октомври 2025 г. месечната инфлация е 0,9 %, а годишната инфлация за октомври 2024 г. спрямо октомври 2025 г. е 5,3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.3%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2024 - октомври 2025 г. спрямо периода ноември 2023 - октомври 2024 г. е 4.1%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През октомври 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за октомври 2025 г. спрямо октомври 2024 г. е 3.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.2%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2024 - октомври 2025 г. спрямо периода ноември 2023 - октомври 2024 г. е 3.3%.

Индекс на потребителските цени: През ноември 2025 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2025 г. спрямо ноември 2024 г. е 5.2%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2024 - ноември 2025 г. спрямо периода декември 2023 - ноември 2024 г. е 4.4%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени:
През ноември 2025 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за ноември 2025 г. спрямо ноември 2024 г. е 3.7%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 3.3%, а средногодишната инфлация за периода декември 2024 - ноември 2025 г. спрямо периода декември 2023 - ноември 2024 г. е 3.4%.

Индекс на потребителските цени : През декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 4.6%.

Хармонизиран индекс на потребителските цени:
През декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3,5%.

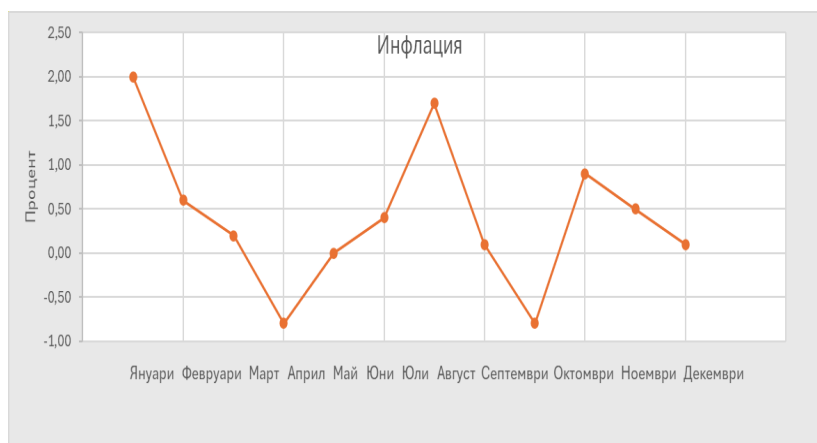
Натрупаната инфлация, измерена с ХИПЦ, за последните три години (декември 2025 г. спрямо декември 2022 г.) е 10.9%, а за последните пет години (декември 2025 г. спрямо декември 2020 г.) е 35.1%.

Данните показват, че инфлационният натиск у нас не само остава по-висок от европейския, но и се задържа устойчиво през втората половина на годината, след пик от 4.1% през септември.

Това е ясен сигнал за по-силно вътрешно ценово напрежение, водено от фактори като повишени разходи за услуги, храни и администрирани цени, както и от сравнително по-динамично вътрешно търсене. За бизнеса това означава по-висока несигурност при разходите и ценовото планиране, а за домакинствата – продължаващ натиск върху реалните

доходи.

Рисковете по отношение на инфлацията, от гледна точка на международната среда, са преобладаващо във възходяща посока и се свързват най-вече с повишената несигурност и геополитическо напрежение, които биха могли да доведат до поскъпване на основните суровини и съответно до по-висока от очакваната инфлация.



*Източник: НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове, които влияят на паричните потоци и финансовите резултати на компаниите. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск има влияния върху компаниите, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Валутният борд ще бъде отменен при приемането на еврото в Република България за официална платежна единица на 01.01.2026 г. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България към Европейския съюз и е последното предизвикателство на страната пред членството ѝ в еврозоната.

На 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз одобри официално присъединяването на България към еврозоната на 01.01.2026 г. и определи валутен курс на лева от 1,95583 за 1 евро. Това е сегашният централен курс на лева във валутния механизъм (VM II), в който валутата участва от 10 юли 2020 г. Обменният курс на лева се установява посредством изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98, което ще влезе в сила от 01 януари 2026 г.

По данни на Министерството на финансите от 10.07.2025 г. дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута бе повишен на 'BBB+' със стабилна перспектива с извънредни рейтингови действия на международните рейтингови агенции Fitch Ratings и S&P Global Ratings. Това е най-високата степен от инвестиционните рейтинги от средния клас, съобщават от Министерство на финансите. Водещият фактор за повишението на рейтинга на страната е официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г. В обосновката за рейтинговото действие агенция S&P Global Ratings отбелязва, че България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита, че членството на България в ЕС и предстоящото присъединяване към еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики. Краткосрочните перспективи за растеж на България са оценени като стабилни. Прогнозата е, че икономиката ще нарасне с 2,4% в реално изражение през 2025 г. и средно с 2,8% до 2028 г. Частното потребление ще бъде основният двигател на растежа, подкрепено от високия ръст на реалните заплати поради затегнатия пазар на труда. Рейтинговата агенция отбелязва, че пълното членство на България в Шенгенското пространство, в сила от 01.01.2025 г., заедно с присъединяването ѝ към еврозоната, би могло да подкрепи търговията и международния туризъм чрез намаляване на административните пречки.

	<p>Въвеждането на еврото е историческа възможност за България. То предоставя платформа за дългосрочен растеж и интеграция на европейския пазар. Но за да се реализират тези ползи, държавата трябва да поддържа стабилна и предвидима фискална политика, а бизнесът да използва новите условия за иновации и растеж. В противен случай рискът от инфлация и отлив на инвестиции остава реален. С въвеждането на еврото идва и отговорността за здрави фискални политики и е особено проблематично, ако правителството не се придържа към този курс. Валутният съюз предоставя възможност за структурни промени в българската икономика и ако тази възможност се пропилява чрез лоша фискална политика, резултатът ще е предимно в повишаване на инфлацията. Ако стабилната институционална основа се използва за насочване на ресурси към дългосрочни политики, ориентирани към растеж и индустрии с висока добавена стойност, ефектът ще бъде положителен. Всичко зависи до голяма степен и от това колко отговорно ще използва тази възможност българското правителство.</p> <p>Общата валута улеснява дългосрочните инвестиции, производството, продажбите и създаването на местни представителства. Това ще промени условията на конкуренция и ще даде възможност на европейските компании да оперират по-лесно у нас. Добрите български компании няма да имат проблем да се справят с тази конкуренция – напротив, те ще могат да се възползват от нея. Конкуренцията ще ги принуди да бъдат по-иновативни, да търсят нови възможности за растеж и да се учат от европейските компании как по-ефективно да използват институциите и механизмите, които Европа предоставя.</p> <p>По данни на НСИ през третото тримесечие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.2% спрямо третото тримесечие на предходната 2024 година и с 0.7% спрямо второто тримесечие на 2025 г. според сезонно изгладените данни. Според експертните оценки на НСИ за третото тримесечие на 2025 г. БВП в номинално изражение достига 62 016.5 млн. лева. Реализираната добавена стойност е 54 608.0 млн. лева. Към днешна дата (януари 2026 г.) официалните данни за БВП на България за четвъртото тримесечие на 2025 г. все още не са публикувани от Националния статистически институт.</p> <p>Като цяло България вече вижда някои от ползите от приемането на еврото - например последните повишения на кредитния рейтинг на страната, посочва МВФ и допълва, че влизането в еврозоната ще повиши доверието на инвеститорите в институциите, както и ще намали разходите за трансакции и валутния риск.</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компанията е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p> <p>Данъчните рискове за страната са свързани основно с нестабилната вътрешна политика и се фокусират върху подготовката за присъединяване към еврозоната, засиления контрол от НАП върху трансграничната търговия и дигитализацията. Основните предизвикателства включват деклариране на доходи в лева с плащания в евро, адаптация към новите правила в ЗДДС за малките предприятия и възможността за преразглеждане на плоския данък. В последните си заключения за България след редовната си годишна мисия, проведена през септември, Международният валутен фонд (МВФ) препоръчва отпадане на плоския данък и въвеждането на прогресивно данъчно облагане както за физическите лица, така и по отношение на корпоративното облагане. Според анализите капацитетът на плоския данък вече не изглежда достатъчен, за да отговори на растящото търсене на качествени услуги.</p> <p>Пропастта между държавата и бизнеса обаче продължава да се разширява. Ябълката на раздора е Бюджет 2026, който предвижда високи разходи и цялостна промяна в данъчната философия. Това създава сложен микс от стимули и ограничения, който бизнесът трябва да управлява. За държавата това са допълнителни приходи, но компанията предупреждават, че новите разходи могат да намалят възможностите за реинвестиране и растеж.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА</p>	<p>Военните конфликти в Близкия изток и Украйна създават редица рискове за България, които обхващат сигурността, икономиката и хуманитарната сфера. Основните заплахи включват възможността за ескалация на конфликтите, икономическа нестабилност, енергийна зависимост и потенциални хуманитарни и терористични кризи. Съществува риск от въвлечане на държави членки на НАТО, включително България, в пряк конфликт, ако войната ескалира извън границите на Украйна. Ескалиращата ядрена реторика на Русия увеличава рисковете от ядрен инцидент или конфликт. България има значителна експозиция по отношение на вноса на суров петрол, природен газ и ядрено гориво от Русия. Конфликтът</p>

	<p>доведе до повишаване на цените на енергоносителите и основните суровини. Войната оказва влияние върху икономическата активност, поддръжайки високи цени и забавяйки растежа, въпреки че регионът като цяло се справи по-добре от първоначалните прогнози.</p> <p>В Близкия изток всяко преминаване към пълномащабна война между Израел и Иран ще ангажира още повече Съединените щати. Подобна война освен, че притежава потенциал да породи изключителна нестабилност на целия регион, също така да повлияе негативно на икономиките на държавите в Близкия изток.</p> <p>Като цяло, геополитическите рискове от двата региона все по-силно влияят на растежа и стабилността както на България, така и на целия Европейски съюз, изисквайки внимателно следене на ситуацията и готовност за адекватни реакции.</p> <p>За бизнеса един от основните уроци, извлечени от продължаващите военни конфликти е необходимостта от осигуряване на устойчивост и диверсификация на веригата на доставки. Тъй като геополитическата нестабилност ще остане висока, инвестициите на бизнеса в прогнозиране и управление на геополитическия риск ще бъдат задължителни. Когато нивото на несигурност около конфликти или потенциални конфликти е високо, упражненията в разработване на различни сценарии, могат да бъдат ценен инструмент, който да помогне на бизнес организациите да се подготвят за различни резултати. Бизнес организациите трябва да вземат предвид не само дали техните доставчици и маршрути за доставка са уязвими към конфликти, но също така да извършат обективна преценка какви са последиците за репутацията им, свързана с рисковете от партньорството или бизнеса с контрагенти, които по някакъв начин са страна в конфликт.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>2025 г. ще остане като година, в която пазарът на електроенергия в България ясно показва колко чувствителен е към глобални процеси, регионални дисбаланси и вътрешни структурни ограничения. Волатилността на цените, промените в регулаторната рамка и все по-осезаемият натиск върху индустрията очертаха необходимостта от нов подход към управлението на енергийните разходи. Още в началото на годината стана ясно, че периодът на относителна стабилност е зад гърба ни. Цените на сегмента „Ден напред“ започнаха да се движат нагоре, а влиянието на международните пазари, ограничените междусистемни връзки и зависимостта от метеорологични условия все по-често се отразяваха пряко върху сметките на бизнеса.</p> <p>През 2025 г. пазарът не успя да се върне към нивата, които много компании все още възприемат като „нормални“. Напротив – наблюдавахме периоди с рязко покачване на цените, като месечни ръстове от порядъка на 20–30% се превърнаха в реален риск, а не в изключение. Това постави особено силен натиск върху малките и средни предприятия, които разчитат основно на борсови или краткосрочни договори. Към края на годината цените се установиха на сравнително високи нива, което постепенно промени нагласите на бизнеса – от реактивно поведение към по-дългосрочно планиране и търсене на защитни механизми. Така средната цена на БНЕБ за базов товар за годината е около 210 лв. на MWh.</p> <p>2025 г. не беше лесна за електроенергийния пазар в България, но тя ясно показва посоката – към по-осъзнато потребление, по-активно управление на риска и търсене на устойчиви решения в една все по-несигурна енергийна среда.</p>

НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора.

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Тези рискови фактори произтичат от дейността на дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите подточки.

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 ФърПлей Пропъртис АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на трети лица по чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), които имат 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 ѝ състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения 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 ФърПлей Пропъртис АДСИЦ да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства. Управлението на този риск се извършва чрез комбинация от финансово планиране, контрол и стратегически подход към заемните средства. По-конкретно:

Планиране на ликвидността и задълженията - дружеството поддържа стриктен график на плащанията по своите кредити, като следи за сроковете на падежите и наличността на свободни средства. Това позволява избягване на закъснения и минимизира вероятността от неизпълнение на задълженията.

Диверсификация на източниците на финансиране – дружеството използва различни източници за финансиране – банкови кредити и вътрешни ресурси.

Диверсификацията намалява зависимостта от един конкретен кредитор или финансов инструмент и намалява риска от ликвидни проблеми при неблагоприятни пазарни условия.

Ограничаване на ливъриджа - дружеството контролира нивото на дълг спрямо стойността на активите си и бъдещите приходи от наеми и продажби. Това включва изчисляване на съотношения като дълг/ЕБИТДА или дълг/нетна стойност на активите, за да се гарантира, че задълженията са покрити и плащанията са устойчиви.

Мониторинг на кредитните пазари - дружеството следи текущите пазарни условия, включително лихвени проценти и кредитна политика на банките, за да планира рефинансиране или предоговаряне на условия при необходимост.

Сценарийно планиране и стрес тестове - за да оцени способността си да покрива задълженията при различни икономически и пазарни условия, дружеството извършва симулации и стрес тестове, включително при спад на наемните приходи или повишаване на лихвените проценти.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Дружеството се стреми да използва комбинация от кредити с фиксиран и плаващ лихвен процент, като по този начин частично защитава финансовите си разходи от внезапни покачвания на пазарните лихви.

ВАЛУТЕН РИСК

Валутният 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 всякак валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис и търговски площи), както и всички договори за продажба на недвижими имоти са деноминирани в евро.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Този риск се управлява ефективно 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 Дружеството да не може да обслужва текущо задълженията си.

Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. За да контролира риска Дружеството следи за плащане в договорените срокове на възникналите задължения.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на Дружеството.

РИСК, СВЪРЗАН С ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС (ТРЕТИ ЛИЦА)

Дружеството е задължено по закон да възложи извършване на строежи и подобрения на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече трети лица. 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 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, се извършва 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 НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят под формата на дивидент минимум 90% от печалбата за годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон (ТЗ). Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът следва 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 ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ и това колко успешно то 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 възможност 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 СЕ РАЗЛИЧАВАТ 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 спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – ще го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите.

Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. Това гарантира, че решенията се взимат от независими акционери и съответстват на пазарните условия.

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 ценни книжа (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. Дружеството управлява риска от промени в законодателството чрез комбинация от превантивни мерки и постоянен мониторинг на нормативната среда. Предварително се оценяват потенциалните ефекти на законодателните промени върху текущите и бъдещи проекти, което позволява адаптиране на инвестиционните планове и ресурсите на дружеството, за да се минимизират закъснения и допълнителни разходи. При промени с потенциално значимо въздействие се извършва оценка на различни сценарии за адаптация, включително корекция на стратегията или времевите рамки на проектите.

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.

КФН извършва проверка за професионална квалификация, опит и липса на несъответствия с нормативните изисквания на предложения за избор член на СД.

Надзорът 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 и се минимизира рискът от назначаване на неподходящи лица.

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 нуждаят от време за тяхното заместване.

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

Състоянието на пазара на ваканционни имоти в България към края на отчетния период продължава да се характеризира с несигурност, обусловена от продължаващите военни действия в Украйна и ескалиращото напрежение в Близкия изток. Локално, черноморските курорти се сблъскват с понижен туристически поток и намалено търсене на ваканционни имоти, което създава допълнителна конкуренция между предлаганите имоти. Допълнителен негативен ефект оказва продължаващият ръст на цените на енергопродуктите, горивата и хранителните стоки, както и високите нива на инфлация. Покачването на лихвените проценти и относителното затягане на кредитната активност на банките в страната допълнително затрудняват финансирането на покупките на имоти, което оказва влияние върху ликвидността на пазара. Въпреки тези предизвикателства, интересът към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец се запазва, макар и с по-бавно темпо на реализиране на сделки. Продължаващата геополитическа несигурност и пониженият доверителен климат на международните и локални пазари водят до повишена конкуренция между предлаганите ваканционни имоти и оказват натиск върху цените.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМНИТЕ

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. Намаление на наемните равнища или освобождаването на наети площи 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 дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища, респ. предсрочно освобождаване на наети площи на притежаваните от него имоти чрез сключването на средносрочни договори за наем, периодично индексирание на наемните 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 и за ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ, 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, Дружеството разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно може да го реструктурира при нужда вследствие 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 дружеството управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под наем. Друг фактор за редуция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ 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 ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ. 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 търси 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, ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

ВЛИЯНИЕ НА МЕЖДУНАРОДНАТА ОБСТАНОВКА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Войната в Украйна доведе до значително поскъпване на някои суровини, като се стигна и до недостиг на някои от тях заради санкциите и прекъснатите вериги на доставките. Най-съществените потенциални ефекти са в енергетиката, където зависимостта от Русия е значителна. Повишаване на цените на енергията влияе пряко и негативно върху икономическата активност на Европа, като последиците засягат почти всички икономически сектори, в т.ч. и сектора на недвижими имоти, където повишаването на разходите за електроенергия е значително. Войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни и в резултат намирането на финансиране да стане по-трудно. Събитията в ивицата Газа имат по-ограничено пряко икономическо въздействие върху дейността на дружеството, но въпреки това, нестабилността в региона може да доведе до колебания в цените на енергийните ресурси и да засегне глобалните вериги на доставки, което индиректно влияе на българската икономика. Посочените конфликти пряко влияят на рентабилността на туристическите услуги, от една страна за туристите от засегнатите от конфликта страни е значително по-сложно да пътуват в България, от друга страна близостта на конфликтите до наша територия отблъсква туристи. Предвид посоченото се наблюдава намаление при чуждестранните туристи, което частично се компенсира от български туристи.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. За отчетния период на 2025 г. приходите от дейността са 50 347 хил. лв. при 12 376 хил. лв. за аналогичния период на 2024 г.

Таблица № 4 (хил. лв.)

ПРИХОДИ	31.12.2025	Изменение в %	31.12.2024
I. Приходи от дейността			
1. Продукция	4 588	65,04%	2 780
2. Стоки	8	-27,27%	11
3. Услуги	8 064	-11,42%	9 104
4. Други приходи от продажби	37 687	7735,14%	481
Общо за група Приходи от дейността	50 347	306,81%	12 376
II. Други доходи	132	116,39%	61
III. Приходи от финансираня	0	0,00%	0
Общо за група Приходи от финансираня	0	0,00%	0
IV. Финансови приходи	0	0,00%	0
Общо за група Финансови приходи	0	0,00%	0
Общо приходи (I + II + III+IV):	50 479	305,88%	12437

Общо разходите за дейността към 31.12.2025 г. са на стойност 36 953 хил. лв. при отчетени 7 578 хил. лв. през аналогичния период на 2024 г.

Таблица № 5 (хил. лв.)

РАЗХОДИ	31.12.2025	Изменение в %	31.12.2024
А. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	0	-100,00%	18
2. Разходи за външни услуги	4 178	35,87%	3 075
3. Разходи за амортизации	673	-23,09%	875
4. Разходи за възнаграждения	143	-20,11%	179
5. Разходи за осигуровки	13	-35,00%	20
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	30 547	1607,49%	1 789
8. Други, в т.ч.:	784	-4,62%	822
I. Общо разходи по икономически елементи	36 338	436,12%	6 778
II. Общо финансови разходи	615	-23,13%	800
Б. Общо Разходи за дейността (I+II)	36 953	387,64%	7 578
В. Печалба от дейността	13 394	38,34%	9 682
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	-	-	-
IV. Извънредни разходи	-	-	-
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	36 953	387,64%	7 578
Д. Печалба преди облагане с данъци	13 394	38,34%	9 682
V. Разходи за данъци	0		0
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	13 394	38,34%	9 682
Ж. Нетна печалба за периода	13 394	38,34%	9 682
Общо (Г+V+E):	50 347	191,70%	17 260

Към 31.12.2025 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 13 394 хил. лв. при отчетена към 31.12.2024 г. печалба 9 682 хил. лева.

Таблица № 6 (хил.лв.)

Показатели	31.12.2025	Изменение в %	31.12.2024
Нетни приходи от продажби	50 215	320,21%	11 950
- Нетни приходи от продажби на продукцията (в т.ч. апартаменти)	4 588	65,04%	2 780
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	8	-27,27%	11
- Приходи от услуги	8 064	-11,42%	9 104
- Други приходи	37 555	68 181,82%	55
Финансови приходи	0	0,00%	0
Разходи по иконом. елементи	36 338	436,12%	6 778
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	615	-23,13%	800
Общо Разходи за дейността	36 953	387,64%	7 578
Финансов резултат	13 394	38,34%	9 682
Общо Активи	194 654	13,17%	171 998
Основен капитал	78 545	0,00%	78 545
Нетна стойност на активите (НСА)	125 977	10,36%	114 156
Нетна стойност на 1 акция	0,16	6,67%	0,15

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 194 654 хил. лв.

Таблица № 7 (хил.лв.)

АКТИВИ	31.12.2025	Изменение в %	31.12.2024
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	75 433	-26,33%	102 393
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16 976	-7,42%	18 336
II. Инвестиционни имоти	58 454	-30,46%	84 054
IV. Нематериални активи	3	0,00%	3
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	119 221	71,28%	69 605
I. Материални запаси	77 082	27,72%	60 351
II. Търговски и други вземания	6 830	22,34%	5583
Данъци за възстановяване	0	-100,00%	1 028
III. Финансови активи	0	0,00%	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	35 309	861,84%	3 671
ОБЩО АКТИВИ:	194 654	13,17%	171 998

Към 31.12.2025 г. стойността на собствения капитал е 125 977 хил. лв.

Таблица № 8 (хил.лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.12.2025	Изменение в %	31.12.2024
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	125 977	10,36%	114 156
I. Основен капитал	78 545	0,00%	78 545
II. Премии от емисии	330	0,00%	330
III. Резерви	17 299	0,00%	17 299
IV. Финансов резултат	29 803	65,74%	17 982
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	38 089	-14,98%	44 798
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	30 588	134,50%	13 044
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	194 654	13,17%	171 998

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

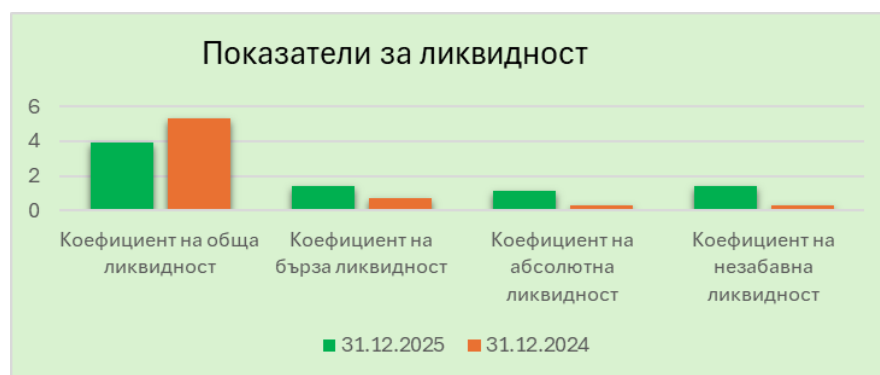


Таблица № 9

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024
Коефициент на обща ликвидност	3,9	5,34
Коефициент на бърза ликвидност	1,38	0,71
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,15	0,28
Коефициент на незабавна ликвидност	1,38	0,28

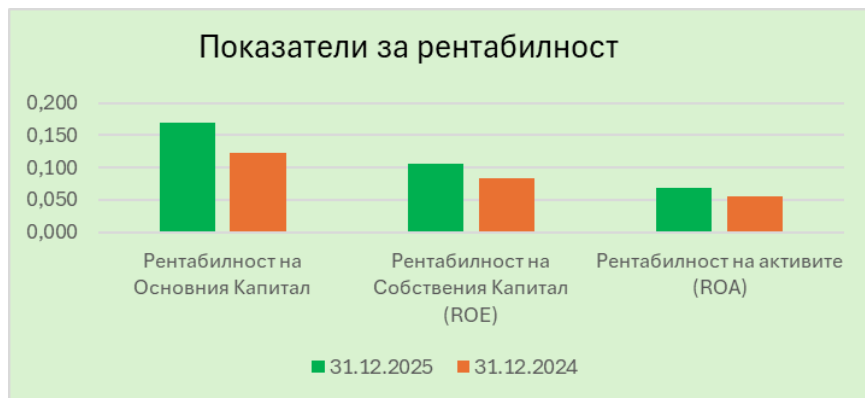


Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024
Рентабилност на Основния Капитал	0,170	0,123
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,106	0,084
Рентабилност на активите (ROA)	0,069	0,056

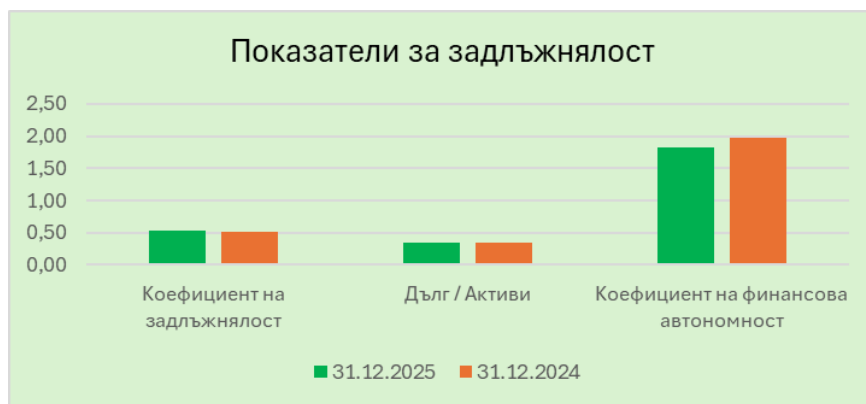


Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.12.2025	31.12.2024
Коефициент на задлъжнялост	0,54	0,51
Дълг / Активи	0,35	0,34
Коефициент на финансова автономност	1,83	1,97

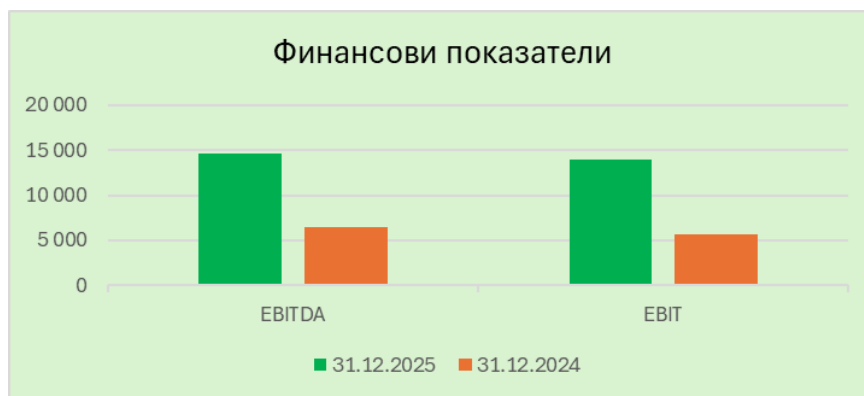


Таблица № 12

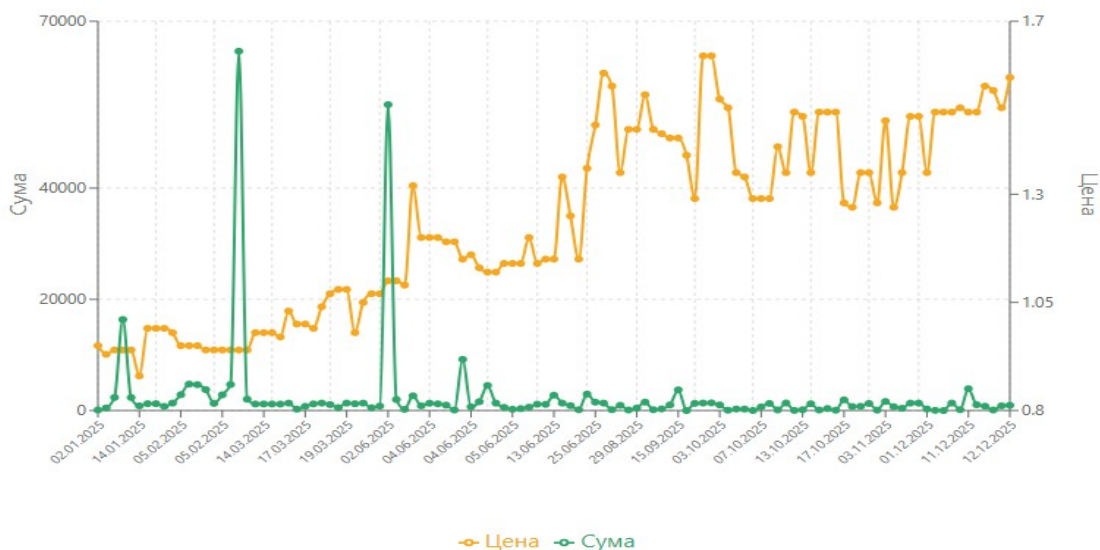
ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ :	31.12.2025	31.12.2024
ЕБИТДА	14 682	6 473
ЕБИТ	14 009	5 598

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ, борсов код FPP.

По-долу е представена графика за периода, която представя информация за търговията с акции за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.

ДВИЖЕНИЕ НА ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2025г. - 31.12.2025г.



VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.12.2025 г.

Таблица № 13 (в хил. лв.)

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.12.2025	31.12.2024
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 417	738
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	154	249
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 146	1 175
Феърплей Аграрен Фонд АД	Наем	12	12
Римекс Ойл ЕООД	Наем	5	5
Екоплант Продукт ЕООД	Наем	5	5
Строй Инвест 2002 ЕООД	Наем	5	5
Агро грам ЕООД	Наем	3	3
ФП Агроинвест ЕООД	Наем	14	14
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	5	5
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	4	4
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	3	3
Паничище ЛМ ЕООД	Наем	2	2
ФП Инвест АД	Наем	1	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	7	6
ЛМ Резидънс АД	Наем	1	-
Общо		2 784	2 227

Таблица № 14 (в хил. лв.)

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.12.2025	31.12.2024
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	3 059	1 836
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	38	33
Санта Марина АД	Недв. имоти	4 542	1 172
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	702	480
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	114	114
Общо		8 455	3 635

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.
Към 31.12.2025 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 15 (в хил. лв.)

Вземания		
Клиент	Към	Към
	31.12.2025 г.	31.12.2024
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	1
Феърплей Аграрен Фонд АД	14	13

ФП Инвест АД	-	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	-	4
Паничище ЛМ ЕООД	-	2
Феърплей Интернешънъл АД	-	6
Санта Марина АД	2 316	1 173
ФП Агроинвест ЕООД	17	17
Общо	2 347	1 217

Таблица № 16 (в хил. лв.)

Задължения		
Доставчик	Към	Към
	31.12.2025 г.	31.12.2024
Феърплей Интернешънъл АД	191	421
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	16	27
Феърплей Секюрити ЕООД	-	11
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	98	-
Общо	305	459

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

VII. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

• На 25.01.2026 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите на 25.02.2026 г. от 10:00 часа местно време по седалището на дружеството (08:00 UTC), в гр. София, в офис сграда „FPI Business Center“, с адрес гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б, в залата на първия етаж, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Обсъждане на предложение за приемане на промени в устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема промени в устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно посоченото в Мотивирания доклад на Съвета на директорите.

2. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка/и, попадаща/и в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка/и, попадаща/и в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор/договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж (суперфиция) върху недвижим имот с кадастрален идентификатор 67800.35.17, намиращ се в гр. Созопол, местност Света Марина.

3. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка/и, попадаща/и в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка/и, попадаща/и в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор/договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж (суперфиция) на обект „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“ в УПИ II-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол и за възстановяване на разходите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по извършените строителни-монтажни работи на обект „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“ в УПИ II-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол към датата на сключване на договора.

4. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка/и, попадаща/и в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделка/и, попадаща/и в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договор/договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за замяна на недвижими имоти, намиращи се в местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол.

5. Определяне на размера на възнаграждението на изпълнителния директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя нетното месечно възнаграждение на изпълнителния директор на дружеството в размер на минималната работна заплата за страната, умножена по 6,6.

6. Определяне на размера на гаранцията за управление на изпълнителния директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управление на изпълнителния директор в размер на тримесечното нетно възнаграждение.

7. Разни

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪС СЪДЪРЖАНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 4 ОТ НАРЕДБА № 2

1. **Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.**

Няма извършени промени в счетоводната политика на дружеството през отчетния период.

2. **Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.**

Дружеството е част от икономическата група на „Феърплей Интернешънъл“ АД. Няма настъпили промени в групата.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През отчетния период няма извършени организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството или преустановяване на дейност.

Подробна информация относно отдадените от дружеството обекти под наем се съдържа в Справката „Информация по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и по чл. 20, ал. 2, т. 1 във връзка с ал. 1, т. 1 от Наредба № 2”, която е неразделна част от междинния финансов отчет.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

През отчетния период не е представяно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2025 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период, са представени в следващата таблица:

Таблица № 17

Акционери	Към 31.12.2025 г.		Към 31.12.2024 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%	24 023 891	30,59%
ФП ИНВЕСТ АД	12 431 753*	15,83%	12 431 753	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 837 177	23,98%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%	65 999 674	84,03%
<u>От всички акции</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>

На 08.12.2025 г. в дружеството постъпи уведомление за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва:

На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945.

Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на

универсално правопримемство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролни органи на емитента към края на отчетния период, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

Членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

За отчетния период дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През отчетния период няма отпуснати от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставени обезпечения или поети задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества. Емитентът има сключени договори за банкови кредити с УниКредит Булбанк АД и Банка ДСК АД.

Таблица № 18 (в лв.)

Погасителни вноски по главници през отчетния период	16 288 939.47
Платените лихви по кредити през отчетния период	1 331 115.80

Към 31.12.2025 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Таблица № 19 (в хил. лв.)

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.12.2025	31.12.2024
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 417	738
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	154	249
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 146	1 175
Феърплей Аграрен Фонд АД	Наем	12	12
Римекс Ойл ЕООД	Наем	5	5
Екоплант Продукт ЕООД	Наем	5	5
Строй Инвест 2002 ЕООД	Наем	5	5
Агро грам ЕООД	Наем	3	3
ФП Агроинвест ЕООД	Наем	14	14
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	5	5

Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	4	4
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	3	3
Паничище ЛМ ЕООД	Наем	2	2
ФП Инвест АД	Наем	1	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	7	6
ЛМ Резидънс АД	Наем	1	-
Общо		2 784	2 227

Таблица № 20 (в хил. лв.)

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.12.2025	31.12.2024
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	3 059	1 836
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	38	33
Санта Марина АД	Недв. имоти	4 542	1 172
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	702	480
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	114	114
Общо		8 455	3 635

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.
Към 31.12.2025 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 21 (в хил. лв.)

Вземания		
Клиент	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	1
Феърплей Аграрен Фонд АД	14	13
ФП Инвест АД	-	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	-	4
Паничище ЛМ ЕООД	-	2
Феърплей Интернешънъл АД	-	6
Санта Марина АД	2 316	1 173
ФП Агроинвест ЕООД	17	17
Общо	2 347	1 217

Таблица № 22 (в хил. лв.)

Задължения		
Доставчик	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024
Феърплей Интернешънъл АД	191	421
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	16	27
Феърплей Секюрити ЕООД	-	11
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	98	-
Общо	305	459

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

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; офис сгради в гр. София: „Хил Тауър“, бул. „Джейм Баучер“ №76 А; Бизнес Център „ФПИ“, бул. „Черни Връх“ №51Б. Техният относителен дял е както следва:

Таблица № 23

Имот	Балансова стойност на инвест. имоти	Балансова стойностна отдадените за ползване срещу заплащане
	/хил. лв./	/хил. лв./
Офис сграда Hill Tower гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	13 212	13 212
FPI Business Center, гр. София, бул. „Черни Връх“ № 51 Б	12 464	10 764
Хотел „Св. Иван Рилски“ - сграда и земя	14 562	14 562
Земя	3 238	387
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 384	2 166
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 884	1 442
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	863	863
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 072	2 704
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	2 447	2 447
Санта Марина – Търговски площи етап 1	152	14
Санта Марина – Търговски площи етап 2	2 175	0
<u>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</u>		48 561
<u>Общ размер на секюритизираните активи</u>	58 453	
<u>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</u>	83.08%	

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

2.1. Продажби на имоти към 31.12.2025 г.

За периода 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г. са отчетени приходи от продажба на апартаменти в размер на 4 588 хил. лв.

Дружеството продаде и бизнес сграда FairPlay Business Hub за сума в размер на 45 062 хил. лв. с ДДС.

2.2. Покупки на имоти към 31.12.2025 г.

За периода 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г. в съответствие с овластяване от проведеното на 13.06.2025 г. общо събрание на акционерите дружеството придоби от Санта Марина АД имоти в землището на гр. Созопол, както следва: ПИ 67800.35.106, ПИ 67800.36.528, ПИ 67800.36.453, ПИ 67800.36.454, ПИ 67800.36.455, ПИ 67800.36.456, ПИ 67800.36.457, ПИ 67800.36.458, ПИ 67800.36.459 и ПИ 67800.36.48 за сума в размер на 4 526 хил. лв.

3. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦС

3.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦС

- Активите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2025 г. възлизат на 194 654 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦС.
- Приходите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2025 г. са в размер на 50 347 хил. лв., които са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦС.

3.2. Информация по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦС

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.
- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦС.
- Дружеството не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦС.

3.3. Информация по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦС

- През отчетния период дружеството не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми;
- През отчетния период дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.
- Към 31.12.2025 г., дружеството има задължения по банкови кредити в размер на 45 170 хил. лв., представляващи главници по сключени през 2015 г., 2022 г. и 2023 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД, както и по сключен през 2024 г. банков кредит с „Банка ДСК“ АД.
- За отчетния период дружеството не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

Към 31.12.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

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

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

Към 31.12.2025 г. сумата на незавършеното производство е в размер на 75 116 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2025 г. разходи за изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови чрез продажба и отдаване под наем:

Таблица № 24 (хил. лв.)

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап IV	17 026
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
Проект – гр. София	43 123
Общо	75 116

6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството

споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2025 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията формирани от наеми, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Таблица № 25 (хил. лв.)

Наеми и управление на имоти	Приходи	Вземания	Неразплатени към	Относителен дял
	4 Q 2025	4 Q 2025	31.12.2025	(%)
	(лв.)	(лв.)	(лв.)	
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	697	836	2	0.24%
Бизнес Център ФПИ, София, бул. „Черни Врѝх“ 51 Б	759	911	46	5.05%
ВС Санта Марина – Созопол – ТК Марина Плаза	2	2	0	0.00%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	4	5	0	0.00%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	2	2	0	0.00%
Хотел „Св. Иван Рилски“, Банско	151	181	0	0.00%
Общо	1 615	1 938	48	2.48%

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2

1.1. Прoмяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 31.12.2025 г. структурата на капитала на ФеърПлей Прoпъртис АДСИЦ е следната:

Акционери	Към 31.12.2025 г.		Към 31.12.2024 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%	24 023 891	30,59%
ФП ИНВЕСТ АД	12 431 753*	15,83%	12 431 753	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 837 177	23,98%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%	65 999 674	84,03%
<u>От всички акции</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>

На 08.12.2025 г. в дружеството постъпи уведомление за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Прoпъртис АДСИЦ, както следва:

На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945.

Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Прoпъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Прoпъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Прoпъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“

ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правопримство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Към 31.12.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е част от групата на Феърплей Интернешънъл АД.

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

Не е открито производство по несъстоятелност на дружеството.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

▪ През отчетния период в изпълнение на решение на ОСА, проведено на 13.06.2025 г. дружеството сключи договори със „Санта Марина“ АД за покупко – продажба на поземлени имоти в гр. Созопол, както следва:

Поземлен имот с идентификатор 67800.35.106. с площ от 53 597 кв.м.

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.453 с площ от 798 кв.м.;

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.454 с площ от 796 кв.м.;

Поземлен имот с идентификатор; 67800.36.455 с площ от 827 кв.м.;

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.456 с площ от 831 кв.м.;

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.457 с площ от 928 кв.м.;

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.458 с площ от 98 кв.м. и

Поземлен имот с идентификатор 67800.36.459 с площ от 801 кв.м.

▪ Съгласно разрешение за строеж № 147/2025 г. на Община Созопол на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ се разрешава строеж на „Вилни сгради № 87 и № 88 с общ подземен паркинг“ в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол. На 28.10.2025 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и изразяваща се в сключване на договор със Санта Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно решението на ОСА, Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е овластен да учреди право на строеж на „Санта Марина“ АД в посочения по-горе УПИ срещу пазарен процент обезщетение не по-малко от 24% от надземното РЗП (в конкретния случай не по-малко от 627,50 кв.м. РЗП). Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента с общо РЗП от 652,07 кв.м.“

▪ На 14.11.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в съответствие с овластяване по т. 9 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. за сключване на сделки в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и овластяване от 12.11.2025 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи сделки със Санта Марина АД. В изпълнение на решението на общото събрание на акционерите дружеството придоби поземлени имоти с идентификатор 67800.36.77 (предишен идентификатор 67800.36.528) и идентификатор 67800.36.48, съответно в изпълнение на решението на Съвета на директорите дружеството придоби имот с кадастрален идентификатор 67800.36.528.1 със застроена площ от 38 кв.м., представляващ сграда за енергопроизводство за сума в размер на 8000 лв. без включен ДДС.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

1.5. Промяна на одитора на дружеството и причините за промяната

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

На 13.06.2025 г. на Общото събрание на акционерите беше прието предложението на Одитния комитет за избор на д-р Атанаска Ивова Филипова-Сланчева, регистриран одитор № 0693/2011 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „Одит Консулт 2004“ ООД, ЕИК 131261985, одиторско дружество № 0122, която да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. Годишният финансов отчет на дружеството за 2024 г. е проверен и заверен от същия одитор.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период дружеството не е закупило, продало или заложило дялови участия в търговски дружества.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

Дружеството счита, че всички останали обстоятелства, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, продадат или продължат да притежават акции са разкрити публично на КФН, обществеността и регулирания пазар чрез системите Е-регистър, Екстри Нюз и бюлетина на Инвестор.БГ, както и са оповестени на електронната страница на дружеството – www.fpp.bg

Информация по чл. 12, ал. 1, т. 2 от 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

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. 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 (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през отчетния период, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

През периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ оповестява вътрешна информация чрез информационната платформа investor.bg, достъпна на адрес - <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/1085/0/0/0/1/>, чрез информационната платформа x3news.com, достъпна на адрес - <http://www.x3news.com>, както и на корпоративната страница на дружеството, на електронен адрес - <http://fpp.bg/>

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

- 1. Кристина Петрова - Изпълнителен директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**
- и**
- 2. Камен Каменов - Управител на „Камен Каменов“ ЕООД**

Декларираме, че:

Доколкото ни е известно:

1. Междинният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

2. Междинният доклад за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през отчетния период.

Известна ни е наказателната отговорност по чл. 313 от НК за деклариране на невярна информация.

29.01.2026 г.

Декларатори:

1. Кристина Петрова
Изп. директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

2. Камен Каменов
Управител на „Камен Каменов“ ЕООД