

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.03.2026 г.

на основание чл. 100о1, ал. 4 във връзка с чл. 100о1, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПЦК) 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 първо тримесечие на 2026 г. с натрупване за периода 01.01.2026 г. – 31.03.2026 г.

Съдържание

1.	Междинен финансов отчет	2
2.	Пояснителни бележки към междинния финансов отчет	20
3.	Междинен доклад за дейността	30
4.	Допълнителна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2	53
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	56
6.	Информация по приложение № 4 по чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2	58
7.	Декларации от отговорните лица на емитента	61

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 МАРТ 2026

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

	Приложение	31.3.2026	31.12.2025
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	8 758	8 727
Инвестиционни имоти	1.2.	32 904	32 904
Нематериални активи	1.3.	1	1
Общо нетекущи активи		41 663	41 632
Текущи активи			
Материални запаси	1.4.	41 201	39 819
Текущи търговски и други вземания	1.5.	3 289	3 131
Парични средства и парични еквиваленти	1.6.	16 441	18 053
Общо текущи активи		60 931	61 003
ОБЩО АКТИВИ		102 594	102 635
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.7.	40 058	40 160
Премии от емисии		169	169
Резерви	1.7.	8 845	8 845
Финансов резултат		19 080	18 299
- Натрупани печалби		18 401	8 390
- Печалба за годината		679	9 909
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		68 152	67 473
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	1.8.	13 935	19 474
Общо нетекущи пасиви		13 935	19 474
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.9.	2 043	3 680
Текущи търговски и други задължения	1.10.	2 091	1 780
Пасиви по договори с клиенти	1.11.	15 756	10 043
Данъчни задължения	1.12.	610	179
Задължения, свързани с персонала	1.13.	7	6
Общо текущи пасиви		20 507	15 688
ОБЩО ПАСИВИ		34 442	35 162
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		102 594	102 635

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 АПРИЛ 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 финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2026

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

	Приложение	<u>31.3.2026</u>	<u>31.3.2025</u>
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	2 008	1 564
Други доходи	2.1.2.	6	51
Разходи за външни услуги	2.2.1.	(518)	(434)
Разходи за амортизация	2.2.2.	(75)	(111)
Разходи за заплати и осигуровки	2.2.3.	(20)	(19)
Други разходи за дейността	2.2.4.	(84)	(82)
Балансова стойност на продадени активи	2.2.5.	(585)	(99)
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		732	870
Финансови разходи	2.2.6.	(53)	(86)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА		<u>679</u>	<u>784</u>
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		<u>679</u>	<u>784</u>

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 АПРИЛ 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 финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2026

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

	Прило- жение	<u>31.3.2026</u>	<u>31.3.2025</u>
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от контрагенти		8 944	2 227
Плащания на контрагенти		(2 409)	(2 896)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(19)	(19)
Платени данъци (без корпоративни данъци)		(674)	(30)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)		-	526
Курсови разлики		-	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>5 842</u>	<u>(193)</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на нетекущи активи		(127)	(116)
Нетен паричен поток (използван за)/от инвестиционна дейност		<u>(127)</u>	<u>(116)</u>
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления по получени заеми		801	1 301
Плащания по получени заеми		(7 918)	(1 165)
Платени лихви и такси по получени заеми		(209)	(214)
Други парични потоци използвани за финансова дейност		(1)	(1)
Нетен паричен поток използван за финансова дейност		<u>(7 327)</u>	<u>(79)</u>
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		<u>(1 612)</u>	<u>(388)</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ		<u>18 053</u>	<u>1 877</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 31 МАРТ	1.6.	<u>16 441</u>	<u>1 489</u>

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 АПРИЛ 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 финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2026

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

	Основен капитал	Премии от емисии	Общи и други резерви	Натрупани печалби	Общо собствен капитал
Остатък към 31.12.2024 г.	40 160	169	8 845	9 194	58 368
Промени в собствения капитал за 2025 г., в това число	-	-	-	784	784
<i>Печалба за периода</i>				784	784
<i>Общ всеобхватен доход за 2025 г.</i>	-	-	-	784	784
Остатък към 31.3.2025 г.	40 160	169	8 845	9 978	59 152
Остатък към 1.01.2026 г.	40 160	169	8 845	18 299	67 473
Промени в собствения капитал за 2026 г., в това число	(102)	-	-	781	679
<i>Печалба за периода</i>				679	679
<i>Общ всеобхватен доход за 2026 г.</i>	-	-	-	679	679
<i>Ефект от превалутиране на капитал</i>	(102)			102	-
Остатък към 31.3.2026 г.	40 058	169	8 845	19 080	68 152

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

Кристина Петрова

Изпълнителен директор

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

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 31.03.2026 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
- Геноева 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 31.03.2026 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

31.03.2026

Период на финансовия отчет – текущ период

01.01.2026 – 31.03.2026

Период на сравнителната информация – предходен период

01.01.2025 – 31.03.2025

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 евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (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 31.03.2026 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.

Рисквете, 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

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), 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. В тази връзка от началото на 2026 г. функционалната валута и валутата на представяне на финансовите отчети на дружеството е евро. Настоящият финансов отчет е представен в хиляди евро (хил. евро).

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

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 вознаграждението, 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 вознаграждение, 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 вознаграждението, 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 вознаграждението.

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 разменян 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 358 евро. 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 последствие 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 358 евро.

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 изградят 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 изградят 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:

- възнагражденията, предоставени от дружеството на персонала в замяна на положения от него труд;
- възнагражденията по договори за управление и контрол;
- възнагражденията 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 определими плащания, които не се котират 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 тази 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 вероятно 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 такава 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 определен актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменим 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 влизане 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	Капитализирани разходи	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 31.12.2024	7 620	877	20	3 326	-	11 843
Постъпили	347	4	1	82	-	434
Излезли	(335)	-	-	(1 000)	-	(1 335)
Възстановени обезценки в ОВД	47	-	-	-	-	47
Салдо към 31.12.2025	7 679	881	21	2 408	-	10 989
Постъпили	-	-	-	5	101	106
Салдо към 31.3.2026	7 679	881	21	2 413	101	11 095
Амортизация						
Салдо към 31.12.2024	-	594	18	1 857	-	2 469
Постъпили	-	39	2	302	-	343
Излезли	-	-	-	(550)	-	(550)
Салдо към 31.12.2025	-	633	20	1 609	-	2 262
Постъпили	-	10	-	65	-	75
Салдо към 31.3.2026	-	643	20	1 674	-	2 337
Балансова стойност						
Балансова стойност към 31.12.2025	7 679	248	1	799	-	8 727
Балансова стойност към 31.3.2026	7 679	238	1	739	101	8 758

Земи, собственост на дружеството, на стойност 6 205 хил. евро са предоставени като обезпечение по получените банкови заеми.

1.2. Инвестиционни имоти

Движения, свързани с инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
Салдо към 31.12.2024	4 845	38 131	42 976
Постъпили	-	194	194
Излезли	(2 658)	(10 625)	(13 283)
Преоценки признати в ОВД	173	2 844	3 017
Салдо към 31.12.2025	2 360	30 544	32 904
Салдо към 31.3.2026	2 360	30 544	32 904

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

Инвестиционен имот	Цена на придобиван	Последващ и оценки	Балансов а
Земя – гр. Банско	55	87	142
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	312	47	359
Земя – гр. Сандански	613	(153)	460
Земя – с. Паничище	682	48	730
Земя – с. Черноморец	367	(148)	219
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	326	124	450
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	7 747	1 005	8 752
Санта Марина - вила 2, магазин 1	8	(1)	7
Санта Марина - вила 2, магазин 2	9	(1)	8
Санта Марина - вила 2, магазин 3	9	(1)	8
Санта Марина - вила 2, магазин 4	8	(1)	7
Санта Марина - вила 2, склад 1	65	(38)	27
Санта Марина - вила 2, склад 2	65	(38)	27
Санта Марина - вила 44А, офис	223	(66)	157
Санта Марина - вила 53С, сутерен	99	(58)	41
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	182	(46)	136
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	30	(15)	15
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	30	(9)	21
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	28	(7)	21
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	32	(9)	23
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	41	(12)	29
Санта Марина - вила 57А, сървърно	20	(12)	8
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	35	(21)	14
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	241	(90)	151
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	102	(29)	73
Санта Марина - вила 39, офис С	97	(24)	73
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	105	(33)	72
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св.	464	22	486
Санта Марина - вила 79, търговска площ	360	(78)	282
Санта Марина - вила 82, склад	90	(6)	84
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 464	(588)	1 876
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 028	(381)	1 647
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 766	(67)	1 699
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	1 335	(30)	1 305
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	6 179	1 073	7 252
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	5 256	987	6 243
Общо	31 473	1 431	32 904

Инвестиционни имоти с балансова стойност 16 308 хил. евро са предоставени като обезпечение по получени банкови заеми (бел. 3.2.)

1.3. Нематериални активи

	Програмни продукти	Други активи	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2024	16	11	27
Салдо към 31.12.2025	16	11	27
Салдо към 31.3.2026	16	11	27
Амортизация			
Салдо към 31.12.2024	16	9	25
Постъпили		1	1
Салдо към 31.12.2025	16	10	26
Салдо към 31.3.2026	16	10	26
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2025	-	1	1
Балансова стойност към 31.3.2026	-	1	1

1.4. Материални запаси

Вид	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Материали	10	10
Продукция (апартаменти)	969	969
Стоки (обзавеждане)	84	26
Незавършено производство (проекти в развитие)	40 138	38 814
Общо	41 201	39 819

1.4.1. Продукция и стоки

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III	590	72
Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"	51	9
Апартаменти - гр. Черноморец	328	3
ОБЩО:	969	84

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	9 077
Проект – с. Герман	3 355
Проект – с. Паничище	1 112
Проект – гр. Сандански	128
Проект – гр. Сапарева баня	3 057
Проект – гр. София	23 409
ОБЩО:	40 138

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	31.3.2026	31.12.2025 г.
Вземания от свързани лица	2 438	1 200
Вземания по продажби	702	16
Вземания по предоставени аванси	1 736	1 184
Вземания по продажби	47	704
Вземания по продажби	47	704
Вземания по предоставени аванси	797	1 215
Вземания по предоставени аванси	797	1 215
Други текущи вземания	7	12
Предоставени гаранции и депозити	-	7
Други вземания	7	5
Общо	3 289	3 131

1.6. Парични средства

Вид	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Парични средства в разплащателни сметки	15 849	16 461
в евро	15 849	15 615
в лева	-	846
Блокирани парични средства	592	1 592
Общо	16 441	18 053

1.7. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2026 г. е в размер на 40 058 154 евро, разпределен на 78 545 400 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 0.51 евро всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Съгласно разпоредбите на ЗВЕРБ към 01.01.2026 г. капитала на дружеството е преизчислен в евро, което е неговата нова функционална валута и валута на представяне. Ефекта от превалутирането в размер на 102 хил. евро е отчетен в увеличение на неразпределената печалба.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2024 г.	8 845	8 845
Резерви към 31.12.2025 г.	8 845	8 845
Резерви към 31.03.2026 г.	8 845	8 845

1.8. и 1.9. Финансови пасиви

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.03.2026 г. (хил. евро)		Дължими лихви към 31.03.2026 г. (хил. евро)
							текуща част	нетекуща част	текуща част
1	Уникредит Булбанк	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	458	-	-
2	Уникредит Булбанк	инвестиционен	EUR	4 141 464	2.2022	2.2029	207	3 072	-
3	Уникредит Булбанк	инвестиционен	EUR	4 000 000	9.2022	10.2029	200	3 100	-
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	-	7 102	-
			EUR	7 500 000	9.2023	1.2029			
			EUR	1 789 522	9.2023	10.2026	255	-	-
5	Банка ДСК АД	инвестиционен	EUR	3 694 084	12.2024	12.2027	923	661	-
Общо:							2 043	13 935	-

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. евро)		Дължими лихви към 31.12.2025 г. (хил. евро)
							текуща част	нетекуща част	текуща част
1	Уникредит Булбанк	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	610	-	1
2	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	224	3 123	7
3	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	7 823 320	9.2022	10.2029	217	3 150	7
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	2 288	11 842	41
			EUR	7 500 000	9.2023	1.2029			
			BGN	3 500 000	9.2023	10.2026	282	-	1
5	Банка ДСК АД	инвестиционен	BGN	7 225 000	12.2024	12.2027	-	1 359	2
Общо:							3 621	19 474	59

Към 31.03.2026 г. Дружеството има неусвоени кредити както следва:

- неусвоена част в размер на 898 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 1 584 хил. евро 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 ипотека върху земи и инвестиционни имоти гр. Созопол и гр. София с балансова стойност в размер на 22 513 хил. евро, както и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и управление.

1.10. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения към свързани лица	349	156
Задължения по доставки	349	148
Задължения по получени аванси	-	8
Задължения по доставки	955	799
Други текущи задължения	787	825
Задължения по гаранции и депозити	786	824
Задължения по дивиденди	1	1
Общо	2 091	1 780

1.11. Пасиви по договори с клиенти, съгласно МСФО 15

Вид	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Получени аванси по договори за продажба на апартаменти	15 756	10 043
Общо	15 756	10 043

1.12. Данъчни задължения

Вид	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Данък върху добавената стойност	540	179
Други данъци (МДТ)	70	-
Общо	610	179

1.13. Задължения, свързани с персонала

Вид	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължение към персонал	6	5
Задължение към социално осигуряване	1	1
Общо	7	6

2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Продажби на продукцията (апартаменти)	1 032	135
Продажби на услуги*	960	1 427
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	960	1 427
Други приходи от продажби	16	2
Общо	2 008	1 564

* 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. Други доходи

Вид приход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Получени застрахователни обезщетения	3	-
Неустойки	3	51
Общо	6	51

2.2.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Наеми	12	12
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	2	2
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	1	1
Консултантски и юридически услуги	-	1
Застраховки	8	13
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	5	5
Охрана	4	4
Управление и поддръжка имоти	-	22
Възнаграждение обслужващо дружество	368	262
Депозитарни услуги	1	1
Електроенергия и топлоенергия	90	104
Счетоводни и одиторски услуги	9	4
Оценки имоти	17	2
Други разходи за външни услуги	1	1
Общо	518	434

2.2.2. Разходи за амортизация

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Амортизация на имоти машини и съоръжения	75	111
Общо	75	111

2.2.3. Разходи за заплати и осигуровки

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Разходи за заплати	19	18
Разходи за осигуровки	1	1
Общо	20	19

2.2.4. Други разходи

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Разходи за местни данъци и такси	84	73
Други разходи	-	9
Общо	84	82

2.2.5. Балансова стойност на продадени активи

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти, право на строеж)	585	99
Общо	585	99

2.2.6. Финансови разходи

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Разходи за лихви в т.ч. по заеми от финансови предприятия	42	75
Отрицателни курсови разлики	-	1
Други финансови разходи	11	10
Общо	53	86

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 31.03.2026 г.	Акционерно участие към 31.12.2025 г.
ФеърПлей Интернешънъл	831372469	30.78 %	30.78 %
Феърплей Аграрен Фонд АД	175127945	15.83 %	15.83 %
Марио Захариев Захариев	NA	24.01 %	24.01 %
Анна Петрова Захариева	NA	13.63 %	13.63 %

Марио Захариев упражнява пряк контрол върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, респ. чрез „ФеърПлей Интернешънъл“ АД упражнява непряк контрол в посочените подолу 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 Туризм	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 Захариева	Член на СД / 20%
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	Анна Петрова Захариева	Член на СД
Санта Марина АД	Анна Петрова Захариева	Член на СД
Проект Враня ЕАД	Анна Петрова Захариева	Член на СД
ЛМ Резидънс АД	Анна Петрова Захариева	Член на СД / 20%

3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Феърплей Профъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	291	364
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	8	8
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 032	1
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	1	1
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	1	1
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	-	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	1	1
ЛМ Резидънс АД	Наем	1	-
Общо		1 335	377

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИПДС	368	262
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	147	115
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	15	15
Общо		530	392

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Вземания			
Клиент		31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Феърплей Аграрен Фонд АД		-	7
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД		105	-
Санта Марина АД		2 333	1 184
ФП Агроинвест ЕООД		-	9
Общо		2 438	1 200

Задължения		
Доставчик	31.3.2026 г.	31.12.2025 г.
Феърплей Интернешънъл АД	254	98
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	8
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	95	50
Общо	349	156

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 31.03.2026 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	14 394
Банка ДСК АД	Недвижими имоти, вземания	1 584

3.3. Финансов резултат, изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (в евро)

1	Финансов резултат към 31.03.2026 г.	679 588.89
2	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	-
3	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	-
4	Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	447 100.00
5	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	447 100.00
6	Плащания за лихви по банкови кредити, невключени в ОВД	142 204.11
7	Плащания за погасяване на главници по банкови кредити	7 918 217.81
8	Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 + 2 - 3 - 4 + 5 - 6 - 7)	(7 380 833.03)

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

Вид разход	31.3.2026 г.	31.3.2025 г.
Счетоводно обслужване	4	4
Одит	5	0
Възнаграждение по договор с трети лица, чл. 27 ЗДСИЦДС	368	262
Депозитарни услуги от банка депозитар	1	1
Услуги от оценители	17	2
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	18	16
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	1	2
ОБЩО:	414	287

3.5. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на дружеството към или за периода, завършващ на 31 март 2026 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 31.03.2026 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 финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 29 АПРИЛ 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 31.03.2026 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 31.03.2026 г. основният капитал на дружеството е в размер на 40 058 154 евро, 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 31.03.2026 г.		Към 31.12.2025 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%	24 175 472	30,78%
ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД АД	12 431 753	15,83%	12 431 753*	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 859 677	24,01%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%	66 173 755	84,25%
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 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 правоприменство 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 31.03.2026 г. от 68 590 800 броя ценни книжа, които се търгуват на БФБ, Сегмент за борсово търгувани продукти, борсов код FPPV.

Към 31.03.2026 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 Гумбева – 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:

- развитие 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 31.03.2026 г. в портфейлът на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти. Основните активи на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са в сегмента на бизнес имотите, 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 ФеърПлей 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.

След края на отчетния период, на 03.04.2026 г. дружеството придоби поземлен имот с кадастрален идентификатор № 67800.35.83 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, ведно с построеният в имота „Бутик хотел с площадкови Ел. и ВиК мрежи“ (Хотел Вива Маре).

Инвестиционните имоти на дружеството към 31.03.2026 г. са представени в следващата таблица.

Таблица 3 (в хил. евро)

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	55	87	142
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	312	47	359
Земя – гр. Сандански	613	(153)	460
Земя – с. Паничище	682	48	730
Земя – с. Черноморец	367	(148)	219
Земя – гр. София, бул. "Черни връх"	326	124	450
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“	7 747	1 005	8 752
Санта Марина - вила 2, магазин 1	8	(1)	7
Санта Марина - вила 2, магазин 2	9	(1)	8
Санта Марина - вила 2, магазин 3	9	(1)	8
Санта Марина - вила 2, магазин 4	8	(1)	7
Санта Марина - вила 2, склад 1	65	(38)	27
Санта Марина - вила 2, склад 2	65	(38)	27
Санта Марина - вила 44А, офис	223	(66)	157
Санта Марина - вила 53С, сутерен	99	(58)	41
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	182	(46)	136
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	30	(15)	15
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	30	(9)	21
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	28	(7)	21
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	32	(9)	23
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	41	(12)	29
Санта Марина - вила 57А, сървърно	20	(12)	8
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	35	(21)	14
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	241	(90)	151
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	102	(29)	73
Санта Марина - вила 39, офис С	97	(24)	73
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	105	(33)	72
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	464	22	486
Санта Марина - вила 79, търговска площ	360	(78)	282
Санта Марина - вила 82, склад	90	(6)	84
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 464	(588)	1 876
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 028	(381)	1 647

Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 766	(67)	1 699
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	1 335	(30)	1 305
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	6 179	1 073	7 252
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	5 256	987	6 243
Общо	31 473	1 431	32 904

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 сградата, 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 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

Дружеството притежава поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7, в който се изгражда „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ - проект FPI City Tower. Към края на отчетния период конструкцията на сградата и фасадата са завършени, а дейностите по довършителни строително монтажни дейности са във финален етап. 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 с банков кредит от „Уникредит Булбанк“ АД.

◆ Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол

В.с. „Санта Марина“ се намира в района на Бургаския залив южно от гр. Бургас. Селището е разположено на морския бряг в гористата местност „Света Марина”.

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, търговски комплекси, ресторанти, конферентни зали, супермаркети, 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 облагороден двор. 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, съвременна 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 (тип общежитие) 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. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

◆ **Проект в гр. Сапарева баня**

През 2008 г. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ планира създаването в гр. Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилово 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 ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

◆ **Проект в гр. Сандански**

ФейрПлей 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 и прекрасната гледка към планините Пирин, Беласица и Огражден. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

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

През 2024 г. Община Созопол издаде разрешение, с което разреши на дружеството строеж на „**Вилни сгради № 85 и № 86 с общ подземен паркинг**“ в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), м. Света Марина, землището на гр. Созопол. В изпълнение на решение на ОСА 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 Света Марина АД за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно сключения със Света Марина АД договор ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента и 3 склада. Към датата на настоящия доклад за Вила 85 и Вила 86 са издадени Акт 14 и Удостоверение по чл. 181 ЗУТ, възложени са довършителни работи, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

През 2024 г. община Созопол издаде разрешение, с което разреши на дружеството строеж на „**Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива**“ (The Residence 1 – продължение на в.с. Света Марина) в УПИ ХХХІІІ –35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Към 31.03.2026 г. за сградата е издаден Акт 14 и Удостоверение по чл. 181 ЗУТ, 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.

През 2025 г. Община Созопол издаде разрешение, с което разреши на дружеството строеж на „**Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива**“ в УПИ ІІ-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17/ м. „Света Марина“, землището на гр. Созопол. В изпълнение на решение на ОСА дружеството сключи сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и изразяващи в сключване на договори със „Света Марина“ АД за учредяване на право на строеж (суперфиция) на обект „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“ в УПИ ІІ-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол и за възстановяване на разходите на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ по извършените строителни-монтажни работи на обект „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“ в УПИ ІІ-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, м. „Света Марина“, землище на гр.

Созопол. Съгласно сключения със Санта Марина АД договор ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 5 апартамента. Към края на отчетния период строежът на обекта е започнал.

През 2025 г. Община Созопол издаде разрешение, с което разреши на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ 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. В изпълнение на решение на ОСА през 2025 г. 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 с идентификатор 67800.35.138 за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно сключения със Санта Марина АД договор ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента.

Към края на отчетния период се извършват предпроектни проучвания във връзка с придобитите през 2025 г. имоти с кадастрални идентификатори ПИ 67800.36.48, ПИ 67800.36.77, ПИ 67800.36.453, ПИ 67800.36.454, ПИ 67800.36.455, ПИ 67800.36.456, ПИ 67800.36.457, ПИ 67800.36.458 и ПИ 67800.36.459.

◆ 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.

2.4. Дейности на дружеството с оглед опазване на околната среда

ФейрПлей 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 ФейрПлей 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 етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ (The Residence 1 – 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 ФейрПлей 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 етаж. Сертификацията обхваща целия жизнен цикъл на сградата - проектиране и строителство, експлоатация и поддръжка, модернизация и реконструкция. Съветът на директорите на Фейрплей 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 предходните отчетни периоди дружеството реализира 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.

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

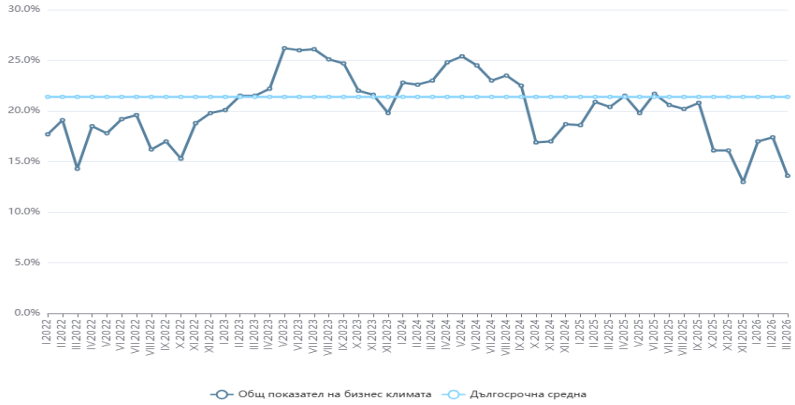
Рисковете, свързани с дейността на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ, могат най-общо да бъдат разделени на системни (обща) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Инвестирането в недвижими имоти се приема за консервативен и нискорисков подход. Въпреки това, съществуват различни рискове, относими към този вид инвестиции, а оттам и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ. Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства.

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, риск свързан с правната система.

Таблица № 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>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> <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 постигане на ангажименти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. Основен риск за първото тримесечие на 2026 г. е бързо растящият бюджетен дефицит, който поставя под въпрос финансовата стабилност на страната. Експерти предупреждават, че изборните промени и политическата нестабилност са сред водещите рискове за бизнеса през годината.</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. Войните в Близкия изток и Украйна продължават да бъдат външни фактори с висок риск, влияещи пряко върху инфлацията и икономическата сигурност на България.</p> <p>От 1 януари 2026 г. 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 популистските мерки създават предпоставки за сътресения и влошаване на бизнес климата.</p> <p>Присъединяването на България към еврозоната е значително постижение, което ще подкрепи забавянето на инфлацията и ще бъде положителен фактор за икономическия растеж на страната. Очаква се инфлацията в страната ни постепенно да се доближи до тази в паричния съюз, а растежът на икономиката през тази година да бъде около 3% спрямо 1% за</p>

	еврозоната.
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт общият показател на бизнес климата през януари 2026 г. е 17%, което представлява повишение с 4.0 пункта спрямо декември 2025г, когато е бил 13%, като повишение на показателя е регистрирано във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.</p> <p>През февруари 2026 г. общият показател на бизнес климата запазва стабилност с леко повишение до 17.4%. Подобрене имаше в промишлеността и търговията на дребно, докато строителството отчете спад.</p> <p>През март 2026 г. е регистриран рязък спад от 3.8 пункта, като показателят се понижава до 13.6%. Негативната тенденция бе продиктувана от влошаване в услугите, търговията на дребно и промишлеността.</p> <p>Несигурната икономическа среда продължава да бъде водещ ограничителен фактор във всички основни сектори. В комбинация с недостига на работна сила това остава структурен риск пред разширяването на дейността и инвестиционните планове на бизнеса. На този фон общият индекс, който практически не се променя, сигнализира по-скоро изчакване, отколкото ускоряване на икономическата активност в началото на годината.</p>  <p>Източник: НСИ</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На 1 януари 2026 г. България се присъедини към еврозоната. Това е историческа стъпка за страната и съществена възможност за гражданите и предприятията в цялата еврозона. Преминването към еврото ще доведе до повече икономическа стабилност, по-гладко протичане на сделките и по-силна интеграция в цяла Европа. За България то означава изграждане на по-здрава основа за дългосрочен растеж и устойчивост.</p> <p>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.</p> <p>С влизането на България в еврозоната, ролята на ОЛП като база за лихви се заменя с лихвените проценти на Европейската централна банка (ЕЦБ), като законната лихва за забава става ЕЦБ (MRO) + 8%.</p> <p>Основни промени от 2026 г.:</p> <p>Спиране на ОЛП: БНБ спира да публикува ОЛП, индекс ЛЕОНИА Плюс и лихви по свръхрезерви.</p> <p>Законна лихва: Новата формула за законна лихва е "Лихвен процент по основните операции по рефинансиране на ЕЦБ + 8 пункта", което намалява предходната лихва.</p> <p>Референтни лихви: При договори с променлив лихвен процент, базирани на левови индекси, те се заменят с еквивалентни референтни лихвени проценти в евро.</p> <p>Лихви на ЕЦБ: ЕЦБ поддържа стабилност на лихвите, като през февруари 2026 г. оценява инфлацията около целта от 2%, а основните лихви остават непроменени в сложна геополитическа обстановка.</p> <p>В началото на 2026 г. българският банков сектор остава високоликвиден и стабилен,</p>

	<p>осигурявайки плавен преход към еврото от 1 януари 2026 г. Въпреки политическата несигурност и глобалния икономически застой, кредитната активност (особено ипотечното кредитиране) продължава да расте, подкрепена от конкуренция и очаквания за по-нататъшно намаляване на лихвите от ЕЦБ.</p>								
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> По данни на НСИ през януари 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2025 - януари 2026 г. спрямо периода февруари 2024 - януари 2025 г. е 4.6%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През януари 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 2.3%.</p> <p>Натрупаната инфлация, измерена с ХИПЦ, за последните три години (януари 2026 г. спрямо януари 2023 г.) е 10.3%, а за последните пет години (януари 2026 г. спрямо януари 2021 г.) е 35.8%.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2026 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 3.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2025 - февруари 2026 г. спрямо периода март 2024 - февруари 2025 г. е 4.5%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2026 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода март 2025 - февруари 2026 г. спрямо периода март 2024 - февруари 2025 г. е 3.3%.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> През март 2026 г. месечната инфлация е 0.9%, а годишната инфлация за март 2026 г. спрямо март 2025 г. е 4.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2025 - март 2026 г. спрямо периода април 2024 - март 2025 г. е 4.5%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През март 2026 г. месечната инфлация е 1.0%, а годишната инфлация за март 2026 г. спрямо март 2025 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (март 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.9%.</p> <p>Средногодишната инфлация за периода април 2025 - март 2026 г. спрямо периода април 2024 - март 2025 г. е 3.2%.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <div data-bbox="475 1529 1355 1899" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>Инфлация</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>0.90</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: НСИ</p>	Месец	Процент	Януари	0.60	Февруари	0.40	Март	0.90
Месец	Процент								
Януари	0.60								
Февруари	0.40								
Март	0.90								
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове, които влияят на паричните потоци и финансовите резултати на компаниите.</p>								

	<p>От началото на 2026 г. валутният риск за България е минимален или напълно елиминиран по отношение на еврото, поради планираното присъединяване на страната към Еврозоната от 1 януари 2026 г. Фиксираният курс от 1 EUR = 1,95583 BGN се запазва като математическо правило при превалутирането. Валутният риск се прехвърля изцяло върху колебанията на еврото спрямо други валути (USD, GBP и др.), но не и за лева спрямо еврото.</p> <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. България е сред държавите с риск от неспазване на фискалната рамка на ЕС, което може да доведе до процедури за макроикономически дисбаланси, но това е риск за бюджета, а не пряко валутен риск.</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>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>Към 31 март 2026 г. тези ползи вече се материализират в няколко конкретни посоки:</p> <p><i>По-евтин ресурс:</i> Повишеният кредитен рейтинг директно намалява лихвените премии, които държавата и бизнесът плащат по външното си финансиране.</p> <p><i>Инвестиционен климат:</i> Премахването на на валутния риск прави България по-атрактивна за дългосрочни преки чуждестранни инвестиции, тъй като инвеститорите вече не калкулират разходи за хеджиране срещу обезценка на лева.</p> <p><i>Ефективност на бизнеса:</i> Спестените разходи за превалутиране и трансакции при търговия с основните ни партньори в ЕС (около 1% от БВП годишно според някои оценки) се вливат обратно в икономиката като ликвидност.</p> <p>Въпреки тези позитиви, предизвикателството пред страната през 2026 г. остава фискалната дисциплина, за да може доверието на инвеститорите да се трансформира в реален икономически растеж, а не просто в по-голям дефицит.</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите 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 пораждат от присъединяването на страната към еврозоната, засиления контрол от НАП върху трансграничната търговия и дигитализацията. Трите стълба на данъчната среда през 2026 г. Поглед върху това как тези фактори се проявяват на практика:</p> <p><i>Еврозоната и бюджетната дисциплина:</i> Основният риск тук е „политическата цена“ на критериите за конвергенция. За да отговори на изискванията за дефицит под 3%, държавата е принудена да търси нови приходи, което често води до внезапни промени в данъчните закони или премахване на преференциални ставки (например за ресторантьори или хляб), създавайки несигурност за бизнеса.</p> <p><i>Дигитализация и НАП:</i> Фокусът се измества от последващ контрол към контрол в реално време. Системи като е-фактурирането и разширеното прилагане на софтуер за управление на продажбите (СУПТО) позволяват на данъчните да идентифицират несъответствия</p>

	<p>мигновено. Рискът за фирмите тук е технически – грешки в интеграцията на системите могат да доведат до автоматични глоби.</p> <p><i>Трансгранична търговия и ДДС:</i> Съгласно европейските директиви (като ViDA - VAT in the Digital Age), НАП засилва наблюдението върху онлайн търговията и вътреобщностните доставки. Това включва по-строг мониторинг на складовете тип „fulfillment“ и куриерските пратки, за да се пресече избягването на ДДС.</p> <p>Липсата на приет държавен бюджет за 2026 г. до началото на годината доведе до прилагането на удължителен закон. Поради липсата на редовен кабинет и приет редовен бюджет преди началото на годината, държавата работи по разпоредбите на втори удължителен закон, приет окончателно от Народното събрание през март 2026 г. Този закон ограничава големите нови разходи, но позволява харчене на база месец за месец до размера на приходите, което натрупва бюджетен дефицит, като за първите два месеца на 2026 г. той достигна 0,5% от БВП. Преговорите по бюджета продължават с цел предотвратяване на пълна финансова нестабилност до приемането на редовен бюджет, което се очаква не по-рано от лятото на 2026 г.</p> <p>Към март 2026 г. ситуацията се описва като работа на "автопилот", а преговорите по бюджета продължават, за да се избегне по-голяма финансова нестабилност.</p> <p>България навлиза в 2026 г. с тревожен сигнал от публичните финанси: бюджетният дефицит не просто расте, а го прави с темпо, което изненадва дори опитни икономисти. Данните на Министерството на финансите показват, че само за три месеца страната е преминала от почти балансиран бюджет към дефицит от 1,5 млрд. евро – около 1,2% от БВП. На пръв поглед приходната страна не създава проблем – дори напротив. Постъпленията в бюджета растат с около 1,4 млрд. евро спрямо същия период на 2025 г., което говори за по-добра събираемост и известен икономически импулс. Истинският проблем е другаде – в разходите. Държавата харчи значително повече, отколкото икономиката може устойчиво да поддържа. Най-големият натиск идва от три направления: пенсии, заплати в публичния сектор и социални плащания. Индексацията на пенсиите от 2025 г. вече се усеща в пълен размер, минималната заплата автоматично „вдига“ разходите в администрацията, а ангажиментите към ключови сектори като образование, здравеопазване и сигурност допълнително разширяват разходната база. Така се оформя класически структурен проблем – не временен дисбаланс, а трайна тенденция, при която държавата поема ангажименти, които трудно могат да бъдат ограничени впоследствие. Този тип ускорение има конкретни последици. Първо, държавата започва да разчита все повече на фискалния резерв, което намалява буферите при евентуален външен шок. Второ, при продължаване на тенденцията ще се наложи нов дълг – вероятно при по-неблагоприятни условия. И трето, под въпрос се поставя спазването на ключовия критерий за еврозоната – дефицит под 3% от БВП.</p> <p>Това само по себе си не е критично ниво, но скоростта на влошаване променя изцяло оценката за риска. За сравнение, година по-рано бюджетът беше почти на нула. Днес разликата е над 1,3 млрд. евро – и тенденцията изглежда ускоряваща се.</p> <p>Това създава сложен микс от стимули и ограничения, който бизнесът трябва да управлява. За държавата това са допълнителни приходи, но компаниите предупреждават, че новите разходи могат да намалят възможностите за реинвестиране и растеж.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАЙНА</p>	<p>Военните конфликти в Близкия изток и Украйна създават редица рискове за България, които обхващат сигурността, икономиката и хуманитарната сфера. Те се утвърдиха като основни фактори на системен риск за българската икономика, като най-силното влияние бе усетено чрез енергийния шок и инфлационния натиск. Основните заплахи включват възможността за ескалация на конфликтите, икономическа нестабилност, енергийна зависимост и потенциални хуманитарни и терористични кризи.</p> <p>Съществува риск от въвличане 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. С навлизането в четвъртата година на войната (февруари 2026 г.), основните рискове са свързани с енергийната инфраструктура. Само от началото на 2026 г. до началото на февруари бяха регистрирани 217 атаки срещу украинската енергийна мрежа. Доклад на Greenpeace и медийни публикации сочат, че това създава постоянен риск за регионалната енергийна сигурност. България има значителна експозиция по отношение на вноса на суров петрол, природен газ и ядрено гориво от Русия. Конфликтът доведе до повишаване на цените на енергоносителите и основните суровини. Войната оказва влияние върху икономическата активност, поддържайки високи цени и забавяйки растежа, въпреки че регионът като цяло се справи по-добре от първоначалните прогнози.</p> <p>Продължаващите международни санкции срещу Русия поддържат високи цените на</p>

	<p>енергоносителите, което е заложено като ключов риск в бюджетната прогноза на Министерството на финансите за периода 2025-2028 г.</p> <p>Конфликтът в Близкия изток, ескалира в края на февруари 2026 г., предизвиква директен икономически шок. Фокусът се измести към Близкия изток, където ескалацията доведе до рязко поскъпване на петрола и газа. След началото на атаките срещу Иран на 28 февруари 2026 г., цените на бензина и дизела в България се повишиха съответно с 19,9% и 38,8% в рамките на няколко седмици, като конфликтът засегна критични зони като Ормузкия проток. Официални данни за поскъпването на горивата бяха представени от НАП през април. БНБ официално предупреди през март 2026 г., че конфликтът носи риск от по-висока инфлация в България (прогнозирана около 3.7%), като поскъпването на енергията бързо се пренася върху цените на транспорта и стоките. Експерти от Браншовата камара на енергетиците алармираха за нов инфлационен натиск върху цяла Европа поради нарушени вериги на доставки. Анализът на БНБ за инфлационните рискове подчертава несигурността на международните пазари. Засилена бе волатилността на капиталовите пазари, което повлия пряко върху доходността на дълговите инструменти. Подобна война освен, че притежава потенциал да породи изключителна нестабилност на целия регион, влияе 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>В началото на 2026 г. електроенергийният сектор в България е изправен пред значителни предизвикателства, характеризиращи се с висока волатилност на цените, структурни проблеми и неясноти около либерализацията на пазара за битовите потребители. Секторът влезе в 2026 г. с тежки проблеми, включително прекъсвания на доставки и технически затруднения, по-специално с 6-и блок на АЕЦ „Козлодуй“. България продължава да плаща цената на отлагани структурни реформи в сектора, докато политическият дебат се фокусира върху краткосрочни решения.</p> <p><u>Цени на електроенергията (Януари - Март 2026 г.)</u></p> <p><i>Борсови цени (бизнес):</i> Януари 2026 г. започна с рязък скок на цените на свободния пазар (сегмент „Ден напред“). Средната цена за януари достигна около 149 EUR/MWh, което е с над 27% по-високо спрямо декември 2025 г.. През февруари 2026 г. цените отбелязаха спад с около 33%, понижавайки се до нива малко под 100 EUR/MWh.</p> <p><i>Битови потребители:</i> Въпреки плановите за пълна либерализация, цените за бита през началото на 2026 г. все още се регулират от КЕВР. Утвърденото от юли 2025 г. увеличение с около 2,58% остава в сила до 30 юни 2026 г., като средното потребление за януари 2026 г. е било около 494 kWh, което при много домакинства е довело до по-високи сметки поради по-студеното време.</p> <p><i>Високи сметки:</i> Анализите за януари 2026 г. показват 10% по-висока консумация на електроенергия спрямо януари 2025 г., което заедно с високите борсови цени генерира по-високи разходи за бизнеса и институциите.</p> <p>В същото време производството от възобновяеми източници се увеличи, особено от фотоволтаични централи и водноелектрически мощности. По-голямото предлагане на поевтина електроенергия традиционно оказва натиск върху цените на пазара „Ден напред“.</p> <p>Към това се добавя и още един фактор – намалена рискова премия на енергийните пазари. В началото на годината международните пазари реагираха относително спокойно на геополитическите събития, което ограничи допълнителния натиск върху цените на електроенергията и енергийните суровини.</p>

НЕСИСТЕМНИ РИСОВЕ

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 ФейрПлей 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 ФейрПлей 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

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

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в конкретния сегмент на пазара на недвижими имоти. 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 индексирани 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 редукия 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. Военният конфликт между САЩ и Иран допълнително засилва тези негативни тенденции, като създава риск от нови сътресения на глобалните енергийни паари. Регионът на Близкия изток има ключово значение за доставките на петрол и природен газ, поради което евентуални ограничения в транспорта през стратегически маршрути (включително Ормузкия проток) могат да доведат до рязко повишаване на цените на енергоносителите. Това, от своя страна, увеличава производствените и строителните разходи, оказва натиск върху инфлацията и води до допълнително влошаване на бизнес средата в Европа.

Повишената геополитическа несигурност, свързана с конфликта в Иран, влияе отрицателно и върху инвестиционния климат, като води до повишена предпазливост от страна на инвеститорите и финансовите институции. В резултат на това е възможно да се наблюдава ограничен достъп до финансиране, повишаване на цената на капитала и отлагане на инвестиционни решения, включително в сектора на недвижимите имоти.

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.

И трите конфликта 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 вътрешния туризъм, но не в пълна степен.

Натрупването на тези фактори създава комбиниран риск от повишени разходи, намалено търсене и влошена инвестиционна активност, което може да окаже съществено неблагоприятно въздействие върху приходите, рентабилността и ликвидността на дружеството.

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

Акционерният капитал на Дружеството към 31.03.2026 г. е в размер на 40 058 154 евро, разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност от 0.51 евро всяка една. За отчетния период на 2026 г. приходите от дейността са 2 014 хил. евро при 1 615 хил. евро за аналогичния период на 2025 г.

Таблица № 3 (хил. евро)

ПРИХОДИ	31.03.2026	Изменение в %	31.03.2025
I. Приходи от дейността			
1. Продукция	1 032	664,44%	135
3. Услуги	960	-32,73%	1 427
4. Други приходи от продажби	16	700,00%	2
Общо за група Приходи от дейността	2 008	28,39%	1 564
II. Други доходи	6	-88,24%	51
Общо приходи (I + II + III+IV):	2 014	24,71%	1 615

Общо разходите за дейността към 31.03.2026 г. са на стойност 1 335 хил. евро при отчетени 831 хил. евро през аналогичния период на 2025 г.

Таблица № 4 (хил. евро)

РАЗХОДИ	31.03.2026	Изменение в %	31.03.2025
A. Разходи по икономически елементи			
2. Разходи за външни услуги	518	19,35%	434
3. Разходи за амортизации	75	-32,43%	111
4. Разходи за възнаграждения	19	5,56%	18
5. Разходи за осигуровки	1	0,00%	1
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	585	490,91%	99
8. Други	84	2,44%	82
I. Общо разходи по икономически елементи	1 282	72,08%	745
II. Общо финансови разходи	53	-38,37%	86
Б. Общо Разходи за дейността (I+II)	1 335	60,65%	831
В. Печалба от дейността	679	-13,39%	784
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	1 335	60,65%	831
Д. Печалба преди облагане с данъци	679	-13,39%	784
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	679	-13,39%	784
Ж. Нетна печалба за периода	679	-13,39%	784
Общо (Г+V+E):	2 014	24,71%	1 615

Към 31.03.2026 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 679 хил. евро при отчетена към 31.03.2025 г. печалба 784 хил. евро.

Таблица № 5 (хил. евро)

Показатели	31.03.2026	Изменение в %	31.03.2025
Нетни приходи от продажби	2 014	24,71%	1 615
- Нетни приходи от продажби на продукцията (в т.ч. апартаменти)	1 032	664,44%	135
- Приходи от услуги	960	-32,73%	1 427
- Други приходи	22	-58,49%	53
Финансови приходи	0	0,00%	0
Разходи по иконом. елементи	1 282	72,08%	745
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	53	-38,37%	86
Общо Разходи за дейността	1 335	60,65%	831
Финансов резултат	679	-13,39%	784
Общо Активи	102 594	-0,04%	102 635
Основен капитал	40 058	-0,25%	40 160
Нетна стойност на активите (НСА)	68 152	1,01%	67 473
Нетна стойност на 1 акция	0,87	1,16%	0,86

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 102 594 хил. евро.

Таблица № 6 (хил. евро)

АКТИВИ	31.03.2026	Изменение в %	31.12.2025
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	41 663	0,07%	41 632
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	8 758	0,36%	8 727
II. Инвестиционни имоти	32 904	0,00%	32 904
IV. Нематериални активи	1	0,00%	1
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	60 931	-0,12%	61 003
I. Материални запаси	41 201	3,47%	39 819
II. Търговски и други вземания	3 289	5,05%	3 131
Данъци за възстановяване	0	0,00%	0
III. Финансови активи	0	0,00%	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	16 441	-8,93%	18 053
ОБЩО АКТИВИ:	102 594	-0,04%	102 635

Към 31.03.2026 г. стойността на собствения капитал е 68 152 хил. евро.

Таблица № 7 (хил. евро)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.03.2026	Изменение в %	31.12.2025
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	68 152	1,01%	67 473
I. Основен капитал	40 058	-0,25%	40 160
II. Премии от емисии	169	0,00%	169
III. Резерви	8 845	0,00%	8 845
IV. Финансов резултат	19 080	4,27%	18 299
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	13 935	-28,44%	19 474
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	20 507	30,72%	15 688
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	102 594	-0,04%	102 635

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

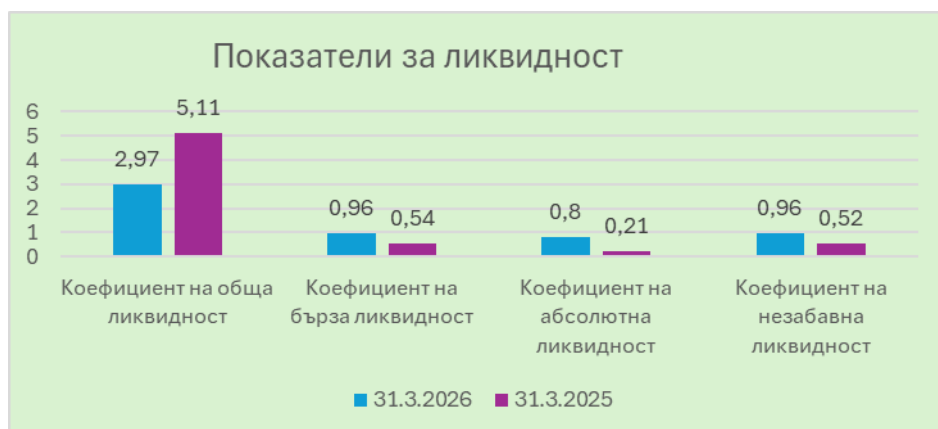


Таблица № 8

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.3.2026	31.3.2025
Коефициент на обща ликвидност	2,97	5,11
Коефициент на бърза ликвидност	0,96	0,54
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,8	0,21
Коефициент на незабавна ликвидност	0,96	0,52

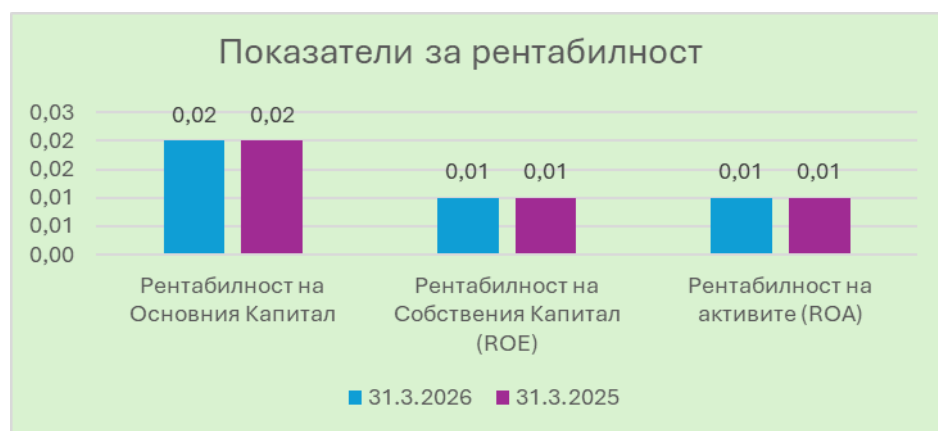


Таблица № 9

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.3.2026	31.3.2025
Рентабилност на Основния Капитал	0,02	0,02
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,01	0,01
Рентабилност на активите (ROA)	0,01	0,01

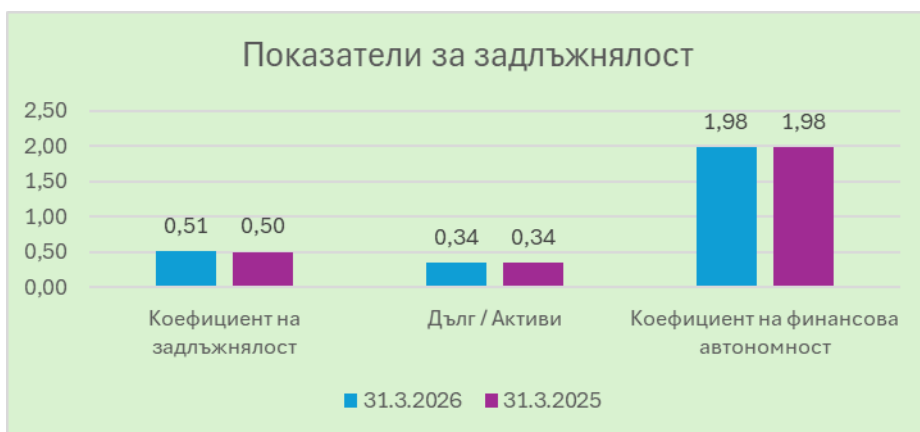


Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.3.2026	31.3.2025
Коефициент на задлъжнялост	0,51	0,50
Дълг / Активи	0,34	0,34
Коефициент на финансова автономност	1,98	1,98

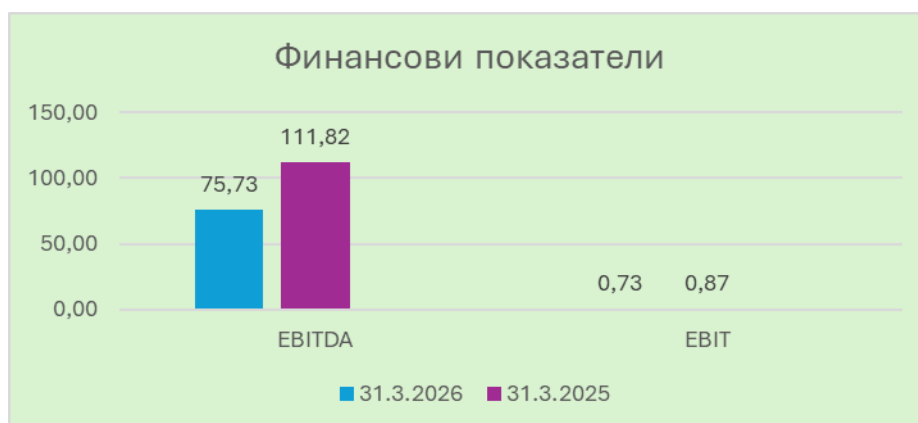


Таблица № 11

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ :	31.3.2026	31.3.2025
ЕБИТДА	75,73	111,82
ЕБИТ	0,73	0,87

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 01.01.2026 г. до 31.03.2026 г.



Пазарна капитализация *: 54 981 780 EUR към 31.03.2026

Начална цена	0.8027	EUR	01.01.2026
Последна цена	0.7000	EUR	31.03.2026
Макс. цена	0.8027	EUR	06.01.2026
Мин. цена	0.6050	EUR	09.01.2026
Процентно изменение	-12.7943	%	-
Стойностно изменение	-0.1027	EUR	-

ROA	0.11	ROA cons	-
ROE	0.16	ROE cons	-
ROA/EBIT	0.11	ROA/EBIT cons	-
ROE/EBIT	0.16	ROE/EBIT cons	-
Asset turnover	0.28	Asset turnover cons	-
Current ratio	3.89	Current ratio cons	-
D/A	0.34	D/A cons	-

Източник: БФБ

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.03.2026 г.

Таблица № 12 (в хил. евро)

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.03.2026	31.03.2025
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	291	364
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	8	8
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 032	1
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	1	1
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	1	1
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	-	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	1	1
ЛМ Резидънс АД	Наем	1	-
Общо		1 335	377

Таблица № 13 (в хил. евро)

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.03.2026	31.03.2025
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС	368	262
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	147	115
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	15	15
Общо		530	392

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към 31.03.2026 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 14 (в хил. евро)

Вземания		
Клиент	Към	Към
	31.03.2026	31.12.2025
Феърплей Аграрен Фонд АД	-	7
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	105	-
Санта Марина АД	2 333	1 184
ФП Агроинвест ЕООД	-	9
Общо	2 438	1 200

Таблица № 15 (в хил. евро)

Задължения		
Доставчик	Към	Към
	31.03.2026	31.12.2025
Феърплей Интернешънъл АД	254	98
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	8
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	95	50
Общо	349	156

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

VII. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 03.04.2026 г. в изпълнение на решение на ОСА 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 в сключване на договор във формата на нотариален акт със Санта Марина АД, за покупко – продажба на поземлен имот с кадастрален идентификатор № 67800.35.83 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Созопол, общ. Созопол, област Бургас, с площ от 3 321 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект, ведно с построенят в имота „Бутик хотел с площадкови Ел. и ВиК мрежи“ (Хотел Вива Маре), със застроена площ от 815,12 кв.м. и разгъната застроена площ от 3 186,78 кв.м. представляващ сграда с идентификатор 67800.35.83.1, брой етажи: 3, с предназначение: Хотел, ведно с всички подобрения и приращения в гореописания поземлен имот за продажна цена в общ размер на 4 024 200 евро без вкл. ДДС.

.м. и разгъната застроена площ от 3 186,78 кв.м. представляващ сграда с идентификатор 67800.35.83.1, брой етажи: 3, с предназначение: Хотел, ведно с всички подобрения и приращения в гореописания поземлен имот за продажна цена в общ размер на 4 024 200 евро без вкл. ДДС.

Във връзка с придобиване на хотел Вива Маре на 03.04.2026 г. дружеството встъпи в съществуващ договор за финансиране строежа на имота, като замести изцяло в правата и задълженията по него продавача Санта Марина АД.

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 отчетат 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, притежавачи 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, притежавачи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.03.2026 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 № 16

Акционери	Към 31.03.2026 г.		Към 31.12.2025 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%	24 175 472	30,78%
ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД АД	12 431 753	15,83%	12 431 753*	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 859 677	24,01%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%	66 173 755	84,25%

От всички акции	78 545 400	100,00%	78 545 400	100,00%
------------------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------

* Допълнителна информация е представена в Раздел I Обща информация за дружеството

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 ФьърПлей 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 наименование 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. ФьърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества. Емитентът има сключени договори за банкови кредити с УниКредит Булбанк АД и Банка ДСК АД.

Таблица № 17 (в евро)

Погасителни вноски по главници през отчетния период	7 918 217,81
Платените лихви по кредити през отчетния период	198 508,26

Към 31.03.2026 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Таблица № 18 (в хил. евро)

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.03.2026	31.03.2025
Фьърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	291	364
Фьърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	8	8
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 032	1
Фьърплей Секюрити ЕООД	Наем	1	1
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	1	1
Фьърплей Консултинг ЕООД	Наем	-	1
Фьърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	1	1
ЛМ Резидънс АД	Наем	1	-
Общо		1 335	377

Таблица № 19 (в хил. евро)

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	31.03.2026	31.03.2025
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС	368	262
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	147	115
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	15	15
Общо		530	392

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.
Към 31.03.2026 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 20 (в хил. евро)

Вземания		
Клиент	Към	Към
	31.03.2026 г.	31.12.2025
Феърплей Аграрен Фонд АД	-	7
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	105	-
Санта Марина АД	2 333	1 184
ФП Агроинвест ЕООД	-	9
Общо	2 438	1 200

Таблица № 21 (в хил. евро)

Задължения		
Доставчик	Към	Към
	31.03.2026 г.	31.12.2025
Феърплей Интернешънъл АД	254	98
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	8
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	95	50
Общо	349	156

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 № 22

Имот	Балансова стойност на инвест. имоти	Балансова стойностна отдадените за ползване срещу заплащане
	/хил. евро./	/хил. евро./
Офис сграда Hill Tower гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	7 252	7 252
FPI Business Center, гр. София, бул. „Черни Връх“ № 51 Б	6 694	5 781
Хотел „Св. Иван Рилски” - сграда и земя	8 895	8 895
Земя	1 767	219
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 876	1 201
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 648	824
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	486	0
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 699	1 325
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	1 305	1 305
Санта Марина – Търговски площи етап 1	84	8
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 198	0
<u>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</u>		26 809
<u>Общ размер на секюритизираните активи</u>	32 904	
<u>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</u>	81.48%	

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 31.03.2026 г.

За периода 01.01.2026 г. - 31.03.2026 г. не са отчетени приходи от продажба на апартаменти.

Дружеството учреди (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 ФейрПлей 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 и отчете приход от сделката в размер на 1 032 хил. евро.

2.2. Покупки на имоти към 31.03.2026 г.

За периода 01.01.2026 г. - 31.03.2026 г. не са отчетени покупки на имоти.

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 ЗДСИЦДС

- Активите на ФьърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.03.2026 г. възлизат на 102 594 хил. евро, като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- Приходите на ФьърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.03.2026 г. са в размер на 2 008 хил. евро, които са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

- 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 ЗДСИЦДС.

- Дружеството не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

- 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 31.03.2026 г., дружеството има задължения по банкови кредити в размер на 14 394 хил. евро, представляващи главници по сключени през 2015 г., 2022 г. и 2023 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД

- Към 31.03.2026 г., дружеството има задължения по банков кредит в размер на 1 584 хил. евро, представляващи главница 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 31.03.2026 г. ФьърПлей 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 31.03.2026 г. сумата на незавършеното производство е в размер на 40 138 хил. евро. Тя представлява натрупани до 31.03.2026 г. разходи за изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови чрез продажба и отдаване под наем:

Таблица № 23 (хил. евро)

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап IV	9 077
Проект – с. Герман	3 355
Проект – с. Паничище	1 112
Проект – гр. Сандански	128
Проект – гр. Сапарева баня	3 057
Проект – гр. София	23 409
Общо	40 138

б. 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 31.03.2026 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 № 24 (хил.евро)

Наеми и управление на имоти	Приходи	Вземания	Неразплатени към	Относителен дял
	1 Q 2026	1 Q 2026	31.03.2026	(%)
	(хил.евро)	(хил.евро)	(хил.евро)	
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	355	458	11	2,40%
Бизнес Център ФПИ, София, бул. „Черни Врх“ 51 Б	313	358	1	0,28%
Антенa – БТК – Санта Марина Созопол	2	2	0	0,00%
Антенa – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	1	2	0	0,00%
Хотел „Св. Иван Рилски“, Банско	290	348	0	0,00%
Общо	961	1 168	12	1,03%

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

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 31.03.2026 г. структурата на капитала на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ е следната:

Акционери	Към 31.03.2026 г.		Към 31.12.2025 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%	24 175 472	30,78%
ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД АД	12 431 753	15,83%	12 431 753*	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 859 677	24,01%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%	66 173 755	84,25%
<u>От всичко акции</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>	<u>78 545 400</u>	<u>100,00%</u>

* Допълнителна информация е представена в Раздел I Обща информация за дружеството

Към 31.03.2026 г. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ е част от групата на Фейрплей 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 по т. 3 от проведено на 25.02.2026 г. общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ дружеството сключи сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и изразяващи в сключване на 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 П-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“ АД СИЦ по извършените строително-монтажни работи на обект „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“ в УПИ П-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол.

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 и изразяването на сигурност по устойчивостта, дружеството подлежи на задължителен финансов одит. Няма промяна в одитора, заверил годишният финансов отчет на дружеството за 2024 г. и 2025 г.

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 01.01.2026 г. – 31.03.2026 г. ФърПлей 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 31.03.2026 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 31.03.2026 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.

29.04.2026 г.

Декларатори:

1. Кристина Петрова
Изп. директор на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ
2. Камен Каменов
Управител на „Камен Каменов“ ЕООД