ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 30.09.2026 г.

на основание чл. 100о1, ал. 4 във връзка с чл. 100о1, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 12 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2)

Настоящият финансов отчет за дейността на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ представя информация за дружеството, относима към трето тримесечие на 2026 г. с натрупване за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

Съдържание

1.	Междинен финансов отчет	3
2.	Пояснения към финансовия отчет	21
3.	Междинен доклад за дейността	32
4.	Допълнителна информация съгласно чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2	55
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	59
7.	Декларации от отговорните лица на емитента	61

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2026
Всички суми са представени в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Приложение	30.9.2026	31.12.2025
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	**1.1.**	5 646	8 727
Инвестиционни имоти	**1.2.**	55 956	32 904
Нематериални активи	**1.3.**	1	1
Общо нетекущи активи		**61 603**	**41 632**
Текущи активи			
Материални запаси	**1.4.**	29 969	39 819
Текущи търговски и други вземания	**1.5.**	4 487	3 131
Парични средства и парични еквиваленти	**1.6.**	16 458	18 053
Общо текущи активи		**50 914**	**61 003**
ОБЩО АКТИВИ		**112 517**	**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		35 463	18 299
- Натрупани печалби		*18 401*	*8 390*
- Печалба за годината		*17 062*	*9 909*
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		**84 535**	**67 473**
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	**1.8.**	12 393	19 474
Общо нетекущи пасиви		**12 393**	**19 474**
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	**1.9.**	2 192	3 680
Текущи търговски и други задължения	**1.10.**	1 748	1 780
Пасиви по договори с клиенти	**1.11.**	10 720	10 043
Данъчни задължения	**1.12.**	922	179
Задължения, свързани с персонала	**1.13.**	7	6
Общо текущи пасиви		**15 589**	**15 688**
ОБЩО ПАСИВИ		**27 982**	**35 162**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**112 517**	**102 635**

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 30 ОКТОМВРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.10.30 17:04:21 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Kamen Petrov Kamenov
Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.10.30 16:45:39 +02'00'

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 30 СЕПТЕМВРИ 2026
Всички суми са представени в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Приложение	30.9.2026	30.9.2025
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	25 932	24 265
Други доходи	2.1.2.	23	57
Разходи за материали	2.2.1.	(1)	-
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(1 428)	(1 778)
Разходи за амортизация	2.2.3.	(244)	(270)
Разходи за заплати и осигуровки	2.2.4.	(66)	(61)
Други разходи за дейността	2.2.5.	(299)	(332)
Балансова стойност на продадени активи	2.2.6.	(6 668)	(15 206)
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		**17 249**	**6 675**
Финансови разходи	2.2.7.	(187)	(246)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА		**17 062**	**6 429**
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		**17 062**	**6 429**

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 30 ОКТОМВРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.10.30 17:04:45 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Kamen Petrov Kamenov
Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.10.30 16:45:52 +02'00'

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 30 СЕПТЕМВРИ 2026
Всички суми са представени в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Прило-жение	30.9.2026	30.9.2025
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от контрагенти		22 776	8 201
Плащания на контрагенти		(8 538)	(10 272)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(65)	(79)
Платени данъци (без корпоративни данъци)		(1 151)	(3 830)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)		-	526
Курсови разлики		-	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**13 022**	**(5 458)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на нетекущи активи		(11 701)	(703)
Постъпления от продажба на нетекущи активи		7 158	23 034
Нетен паричен поток (използван за)/от инвестиционна дейност		**(4 543)**	**22 331**
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени дивиденти		-	(785)
Постъпления по получени заеми		3 609	4 028
Плащания по получени заеми		(13 224)	(8 148)
Платени лихви и такси по получени заеми		(457)	(608)
Други парични потоци използвани за финансова дейност		(2)	(2)
Нетен паричен поток използван за финансова дейност		**(10 074)**	**(5 515)**
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		**(1 595)**	**11 358**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ		**18 053**	**1 877**
Парични средства и парични еквиваленти на 30 СЕПТЕМВРИ	**1.6.**	**16 458**	**13 235**

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 30 ОКТОМВРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.10.30 17:04:59 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Kamen Petrov Kamenov
Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.10.30 16:46:03 +02'00'

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 30 СЕПТЕМВРИ 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	**-**	**-**	**-**	**5 625**	**5 625**
Печалба за периода				**6 429**	**6 429**
Общ всеобхватен доход за 2025 г.	**-**	**-**	**-**	**6 429**	**6 429**
Дивиденти				**(804)**	**(804)**
Остатък към 30.9.2025 г.	**40 160**	**169**	**8 845**	**14 819**	**63 993**
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)**	**-**	**-**	**17 164**	**17 062**
Печалба за периода				**17 062**	**17 062**
Общ всеобхватен доход за 2026 г.	**-**	**-**	**-**	**17 062**	**17 062**
Ефект от превалутиране на капитал	**(102)**			**102**	**-**
Остатък към 30.9.2026 г.	**40 058**	**169**	**8 845**	**35 463**	**84 535**

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 30 ОКТОМВРИ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.10.30 17:05:11 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Кристина Петрова

Изпълнителен директор

Kamen Petrov Kamenov

Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.10.30 16:46:14 +02'00'

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ

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

ЕИК:
131457471

LEI код:
8945007YP0RQOLYBU974

Съвет на директорите към 30.09.2026 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
- Геновева Димитрова Ковачева
- Филип Петров Стоянов

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 30.09.2026 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
30.09.2026

Период на финансовия отчет – текущ период
01.01.2026 – 30.09.2026

Период на сравнителната информация – предходен период
01.01.2025 – 30.09.2025

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 30.09.2026 г. и поне 12 месеца занапред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

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

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

СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Ефекти от промените в обменните курсове

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 възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки и/или услуги.
Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.
За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:
1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.
Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.
Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.
Първоначално финансиранията 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. 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.
Раходите 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 рабати 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 МСС 40.

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

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

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

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

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

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

– дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и

– балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

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

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

Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

Доходи на наети лица

Доходите на наети лица включват:

– 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, премийни и законови резерви и неразпределена печалба.
Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.
Резервите включват премиен резерв.
Неразпределената печалба включва:
– Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;
– Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;
– Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ , когато отговаря на някой от следните критерии:
– Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
– Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
– Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
– Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.
Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:
– първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
– след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:
– дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
– има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
– може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.
Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взима 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 определинея актив;
– правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимия 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 преразглеждат, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване" и задължение по лизинг.
Цената на придобиване на активите „право на ползване" включва:
– размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
– лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
– първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
– разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване" за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот.
Активите „право на ползване" са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.
Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:
– фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
– променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
– цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
– плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
– гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.
Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на

дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи".

Последващо оценяване

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

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

Отчитане на изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:
– изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване" на един или повече допълнителни базови активи; и
– възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване" и задължение по лизинг.
Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влиза в сила на изменението, дружеството:
– разпределя възнаграждението в променения договор;
– определя срока на изменения лизингов договор; и
– преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

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

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

Разходи по заеми

Дружеството прилага МСС 23 Разходи по заеми при счетоводното отчитане на разходите по заеми.
Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба, се капитализират като част от стойността на този актив. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, в който те са извършени.
Дружеството започва капитализация на разходите по заеми като част от стойността на отговарящия на условията актив на датата, на която за първи път са удовлетворени следните

условия: извършени са разходи за актива; извършени са разходи по заемите; предприеме дейности, необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.
Капитализацията на разходите по заеми се прекратява, когато са приключени в значителна степен всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата употреба или продажба.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

1.1. Имоти, машини и съоръжения

Движения, свързани с имоти, машини и съоръжения	Земи	Съоръжения	Машини и оборудване	Други активи	Капитали-зирани 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	90	91		1 056	518	1 755
Излезли	(4 592)					(4 592)
Салдо към 30.9.2026	**3 177**	**972**	**21**	**3 464**	**518**	**8 152**
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		30		214		244
Салдо към 30.9.2026	**-**	**663**	**20**	**1 823**	**-**	**2 506**
Балансова стойност						
Балансова стойност към 31.12.2025	**7 679**	**248**	**1**	**799**	**-**	**8 727**
Балансова стойност към 30.9.2026	**3 177**	**309**	**1**	**1 641**	**518**	**5 646**

Земи, собственост на дружеството, на стойност 1 703 хил. евро са предоставени като обезпечение по получените банкови заеми.

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

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	55	87	142
Земя – гр. Банско - м. "Гуровица"	496	-	496
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	312	47	359
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина" х-л Вива Маре Бийч	442	-	442
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
Земя – гр. София, ул. "Будапеща"	100	-	100
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
Санта Марина - вила 79, търговска площ	360	(78)	282
Санта Марина - вила 82, склад	90	(6)	84
Санта Марина - вила 47, сладкарница	205	-	205
Санта Марина - The Residence - паркинг	894	-	894
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	464	22	486
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
Хотел "Вива Маре Бийч" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 503	-	3 503
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	1 335	(30)	1 305
Хотел "Арена ди Сердика" - гр. София	5 062	-	5 062
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	6 230	1 073	7 303
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	5 256	987	6 243
Офиси и търговски обекти - гр. София, бул. "Янко Сакъзов" 7, "Сити Тауър"	12 299	-	12 299
Общо	**54 525**	**1 431**	**55 956**

Инвестиционни имоти с балансова стойност 31 134 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 30.9.2026	**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 30.9.2026	**16**	**10**	**26**
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2025	**-**	**1**	**1**
Балансова стойност към 30.9.2026	**-**	**1**	**1**

1.4. Материални запаси

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.

Материали	10	10
Продукция (апартаменти)	13 082	969
Стоки (обзавеждане)	76	26
Незавършено производство (проекти в развитие)	16 801	38 814
Общо	**29 969**	**39 819**

1.4.1. Продукция и стоки

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. Созопол, м. “Св. Марина”	4 172	64
Апартаменти - гр. Банско, м. “Св. Иван”	51	9
Апартаменти - гр. Черноморец	328	3
Апартаменти - гр. София	8 531	-
ОБЩО:	**13 082**	**76**

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
Проекти – гр. Созопол, м. "Санта Марина"	5 828
Проект – с. Герман	3 355
Проект – с. Паничище	1 112
Проект – гр. Сандански	128
Проект – гр. Сапарева баня	3 057
Проект – гр. София	3 321
ОБЩО:	**16 801**

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	30.9.2026	31.12.2025 г.
Вземания от свързани лица	**1 670**	**1 200**
Вземания по продажби	39	16
Вземания по предоставени аванси	1 631	1 184
Вземания по продажби	**2 479**	**704**
Вземания по продажби	2 479	704
Вземания по предоставени аванси	**331**	**1 215**
Вземания по предоставени аванси	331	1 215
Други текущи вземания	**7**	**12**
Предоставени гаранции и депозити	7	7
Други вземания	-	5
Общо	**4 487**	**3 131**

1.6. Парични средства

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Парични средства в разплащателни сметки	**15 789**	**16 461**

в евро	15 789	15 615
в лева	-	846
Блокирани парични средства	**669**	**1 592**
Общо	**16 458**	**18 053**

1.7. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 30.09.2026 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 30.9.2026 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 30.09.2026 г. (хил. евро)**		**Дължими лихви към 30.09.2026 г. (хил. евро)**
							текуща част	нетекуща част	текуща част
1	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	EUR	4 141 464	2.2022	2.2029	207	2 968	-
2	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	EUR	4 000 000	9.2022	10.2029	200	3 000	-
3	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	-	5 627	-
			EUR	1 789 522	9.2023	10.2026	138	-	-
4	Банка ДСК	инвестиционен	EUR	3 694 084	12.2024	12.2027	1 463	-	-
5	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	EUR	1 104 390	4.2026	11.2028	184	798	-
Общо:							**2 192**	**12 393**	**-**

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 АД	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	610	-	1
2	Уникредит Булбанк АД	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	224	3 123	7
3	Уникредит Булбанк АД	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	инвести-ционен	BGN	7 225 000	12.2024	12.2027	-	1 359	2
Общо:							**3 621**	**19 474**	**59**

Към 30.09.2026 г. Дружеството има неусвоени кредити както следва:

- неусвоена част в размер на 1 919 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.

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 32 837 хил. евро, както и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и управление.

1.10. Текущи търговски и други задължения

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения към свързани лица	**210**	**156**
Задължения по доставки	210	148
Задължения по получени аванси	-	8
Задължения по доставки	**775**	**799**
Други текущи задължения	**763**	**825**
Задължения по гаранции и депозити	762	824
Задължения по дивиденти	1	1
Общо	**1 748**	**1 780**

1.11. Пасиви по договори с клиенти, съгласно МСФО 15

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Получени аванси от **несвързани лица** по договори за продажба на имоти	10 720	10 043
Общо	**10 720**	**10 043**

1.12. Данъчни задължения

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Данък върху добавената стойност	860	179
Други данъци (МДТ)	62	-
Общо	**922**	**179**

1.13. Задължения, свързани с персонала

Вид	30.9.2026 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	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Продажби на продукция (апартаменти)	18 002	1 761
Продажби на услуги*	2 664	3 298
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	2 664	3 298
Продажби на ДМА и инвестиционни имоти	5 250	19 200
Други приходи от продажби	16	2
Общо	**25 932**	**24 265**

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

2.1.2. Други доходи

Вид приход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Получени застрахователни обезщетения	19	4
Неустойки	4	53
Общо	**23**	**57**

2.2.1. Разходи за материали

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Активи под прага на същественост	1	-
Общо	**1**	**-**

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Наеми	39	37
Ремонти	17	-
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	7	9
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	3	3
Консултански и юридически услуги	-	12
Застраховки	29	27
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	12	15
Охрана	12	12
Комисионни	150	-
Управление и поддръжка имоти	-	39
Възнаграждение обслужващо дружество	876	1 340
Депозитарни услуги	2	2
Електроенергия и топлоенергия	238	248
Счетоводни и одиторски услуги	17	17
Оценки имоти	24	15
Други разходи за външни услуги	2	2
Общо	**1 428**	**1 778**

2.2.3. Разходи за амортизация

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Амортизация на имоти машини и съоръжения	244	270
Общо	**244**	**270**

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Разходи за заплати	62	56
Разходи за осигуровки	4	5
Общо	**66**	**61**

2.2.5. Други разходи

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Разходи за местни данъци и такси	299	293
Други разходи	-	39
Общо	**299**	**332**

2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти, право на строеж)	5 583	1 469
Балансова стойност на продадени стоки (обзавеждане)	-	4
Балансова стойност на продадени ДМА и инв. имоти	1 085	13 733
Общо	**6 668**	**15 206**

2.2.7. Финансови разходи

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Разходи за лихви в т.ч.	**155**	**189**
- по заеми от финансови предприятия	155	189
Отрицателни курсови разлики	**-**	**10**
Други финансови разходи	**32**	**47**
Общо	**187**	**246**

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 30.09.2026 г.	Акционерно участие към 31.12.2025 г.
ФеърПлей Интернешънъл АД	831372469	33.53 %	30.78 %
Феърплей Аграрен Фонд АД	175127945	13.98 %	15.83 %
Марио Захариев Захариев	NA	24.27 %	24.01 %
Анна Петрова Захариева	NA	13.69 %	13.63 %

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

Име/Фирма	Контрол (пряк/непряк)	% участие
ФеърПлей Интернешънъл АД	М. Захариев - пряко	80.00 %
Технотранс Глобъл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
Феърплей Интернешънъл Травел и Туризъм ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Консултинг ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
София Събс 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 до 29.07.2026	96.89 %
Паничище ЛМ ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено до 29.07.2026	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**	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	637	646
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, имоти	5 063	36
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1 032	1
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	2	2
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	3	2
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	1	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	3	2
ЛМ Резидънс АД	Наем	24	1
Общо		**6 765**	**691**

Покупки			
Доставчик	**Вид сделка**	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, имоти	6 311	1 341
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	9	9
Санта Марина АД	Имоти	4 024	1 014
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	1 958	250
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	44	44
Общо		**12 346**	**2 658**

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Вземания		
Клиент	**30.9.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	39	-
Феърплей Аграрен Фонд АД	-	7
Санта Марина АД	1 631	1 184
ФП Агроинвест ЕООД	-	9
Общо	**1 670**	**1 200**

Задължения		
Доставчик	**30.9.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Феърплей Интернешънъл АД	119	98
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	8
Феърплей Секюрити ЕООД	6	-
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	85	50
Общо	**210**	**156**

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

3.2. Условни активи и пасиви

Към датата на настоящия финансов отчет няма разграничими условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 30.09.2026 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	13 122
Банка ДСК АД	Недвижими имоти, вземания	1 463

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

1	Финансов резултат към 30.09.2026 г.	17 062 277.83
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	16 584 138.62
5	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	16 584 138.62
6	Плащания за лихви по банкови кредити, невключени в ОВД	257 543.18
7	Плащания за погасяване на главници по банкови кредити	13 223 705.81
8	**Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 + 2 - 3 - 4 + 5 - 6 - 7)**	**3 581 028.84**

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

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Счетоводно обслужване	12	12
Одит	5	5
Възнаграждение по договор с трети лица, чл. 27 ЗДСИЦДС	876	1341
Депозитарни услуги от банка депозитар	2	2
Услуги от оценители	24	15
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	58	51
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	4	5
ОБЩО:	**981**	**1431**

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 30.09.2026 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 30.09.2026 г. и поне 12 месеца занапред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 30 ОКТОМВРИ 2026 г. от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.10.30 17:05:37 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

Kamen Petrov Kamenov

Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.10.30 16:46:35 +02'00'

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Камен Каменов ЕООД с управител Камен Петров Каменов
Съставител

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 30.09.2026 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 30.09.2026 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 с номинал 0,51 евро. Акциите 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	41 198 741	52,45%
Физически лица	37 346 659	47,55%

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

Таблица № 2

Акционери	Към 30.09.2026 г.		Към 31.12.2025 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ АД	26 339 530	33,53%	24 175 472	30,78%
ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД АД	10 981 753	13,98%	12 431 753	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	19 064 177	24,27%	18 859 677	24,01%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 756 103	13,69%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	**67 141 563**	**85,48%**	**66 173 755**	**84,25%**
От всичко акции	**78 545 400**	**100,00%**	**78 545 400**	**100,00%**

Дружеството е емитирало емисия варанти с актуален размер към 30.09.2026 г. от 68 590 800 броя ценни книжа, които се търгуват на БФБ, Сегмент за борсово търгувани продукти, борсов код FPPV.

Към 30.09.2026 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 Тумбева – председател,
- Геновева Ковачева – член и
- Филип Стоянов – член.

Дружеството е назначило на трудов договор директор за връзка с инвеститорите – г-жа Северина Минчева.

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 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 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 се 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 30.09.2026 г. в портфейла 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 бизнес сгради в гр. София:

- FPI Business Center – район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б
- Hill Tower - район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А
- FPI City Tower – район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7

Други обекти в този сегмент са хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, хотел Arena di Serdica, гр. София, хотел Viva Mare, гр. Созопол, 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, гр. Банско и к.к. Паничище. Инвестиционните имоти на дружеството към 30.09.2026 г. са представени в таблица в част „Пояснения към финансовия отчет“, т. 1.2. „Инвестиционни имоти“ по-горе.

Описание на по-важните инвестиции на Дружеството

◆ **Hill Tower Business Center, гр. София**

Имотът се намира в гр. София, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А и представлява сграда, долепена от западната страна на съществуваща сграда на Български червен кръст (БЧК), проектирана с два входа, от запад - непосредствено от уличния тротоар и от юг - от открит паркинг пред сградата на БЧК, включително и рампа посредством, която се достига до второто ниво на съществуващия гараж.

◆ **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.

◆ **FPI City Tower**

През отчетния период Дружеството завърши собствен проект и придоби „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ - FPI City Tower в поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7. Сградата получи Акт 16 и е въведена в експлоатация.

◆ **Хотел „Арена ди Сердика“, гр. София**

Разположен в сърцето на София, Хотел Арена ди Сердика представлява елегантна модерна сграда, в която се съхранява едно от най-ценните съкровища на София – останките от римския амфитеатър на древна Сердика, датиращи от III-IV век. Хотелът се намира в непосредствена близост до основните културни забележителности и институции в София и разполага с 63 просторни стаи и апартаменти, 2 ресторанта, 4 конферентни зали, лоби бар и уелнес клуб. Към момента хотелът е временно затворен за реновиране.

◆ **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.

◆ **Вива Маре Бийч Хотел във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол**

Вива Маре Бийч Хотел е един от най-новите хотели в гр. Созопол, естественото допълнение в развитието на ваканционно селище Санта Марина. Разположен в южната част на селището и само на 15 минути пеша от стария град в Созопол, хотелът предлага настаняване в 70 модерни стаи и апартаменти.

◆ **„Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ (The Residence 1)**

През отчетния период Дружеството завърши собствен проект и придоби „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ (The Residence 1) в ПИ 67800.35.17, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Сградата получи Акт 16 и е въведена в експлоатация.

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

Дружеството притежава апартаменти във **„Вилни сгради № 85 и № 86 с общ подземен паркинг“** в УПИ XX – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), м. Света Марина, землището на гр. Созопол, за които към края на отчетния период са издадени Акт 14 и Удостоверение по чл. 181 ЗУТ и са възложени довършителни работи. Планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

Дружеството притежава недвижими имоти в проект **„Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“** (The Residence 2), ПИ 67800.35.17, м. „Света Марина“, землището на гр. Созопол. Към края на отчетния период строежът на обекта е в ход.

Дружеството притежава недвижими имоти в проект **„Вилни сгради № 87 и № 88 с общ подземен паркинг“,** ПИ 67800.35.138 по КК, местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Към края на отчетния период строежът на вилите е в ход.

Към датата на настоящия отчет се извършват предпроектни проучвания във връзка с 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, ПИ 67800.36.459, ПИ 67800.35.17 и ПИ 67800.35.137.

През отчетния период Община Созопол издаде на дружеството разрешение за строеж на обект „Група басейни с прилежащи към тях обслужващи подземни помещения“ в ПИ 67800.35.17.

◆ **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, съвременно оборудвана фитнес зала, ресторант с панорамна тераса, лоби бар, лаундж зона, детски кът, конферентни зали, магазин, ски гардероб и др. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, многофункционална зала за забавления, игри и срещи. Хотелът е многократно награждаван, като е избран за Най-добър четиризвезден планински СПА хотел за 2021, 2022, 2023, 2024 г. и 2025 г. в Годишните награди на БХРА.

През отчетния период дружеството придоби 4 имота в Община Банско, местност „Гуровица“ с кадастрални идентификатори ПИ 02676.16.39, ПИ 02676.16.40, ПИ 02676.16.14 и ПИ 02676.16.15, с обща площ от 10 044 кв.м., които се намират в съседство с хотел „Св. Иван Рилски“.

◆ **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.

◆ **Земя в к.с. Паничище**

Дружеството притежава поземлен имот с площ 25 611 кв. м. до безотточното езеро в курорта Паничище. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

◆ **Земя в гр. Сапарева баня**

Дружеството притежава недвижими имоти с площ около 86 000 кв.м. в гр. Сапарева баня. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

◆ **Земя в гр. Сандански**

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, с площ от 18 106 кв. м., с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

◆ **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

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

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

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

Рисковете, свързани с дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). 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 ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства.

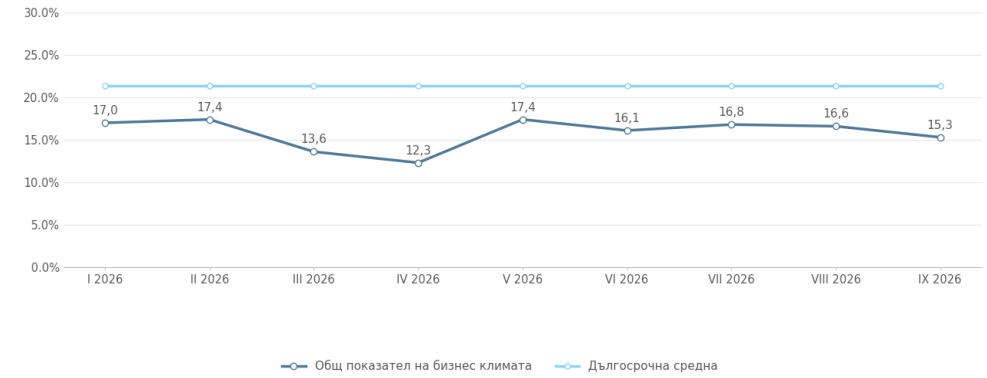
СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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 № 3

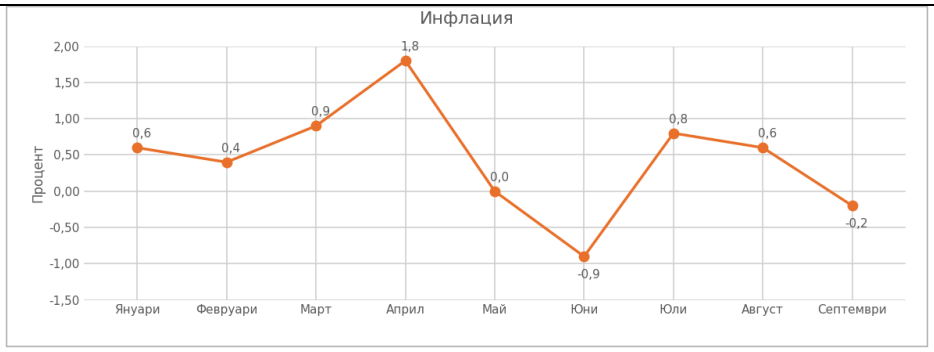
Вид риск	**Описание**
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажименти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики. След периода на политическа нестабилност, белязан от проведените избори, бюджетни дефицити и обществено напрежение, проведените избори на 19.04.2026 г. поставиха края на дългата политическа криза в страната, като формацията "Прогресивна България" на бившия президент Румен Радев спечели абсолютно мнозинство. През третото тримесечие на 2026 г. страната функционира със

	стабилно парламентарно мнозинство и редовно правителство, което ограничава риска от предсрочни избори и от забавяне на законодателния процес. Основен риск и за третото тримесечие на 2026 г. остава бюджетният дефицит, който поставя под въпрос финансовата стабилност на страната. На 10.07.2026 г. Съветът на ЕС откри процедура при прекомерен дефицит срещу България, като за 2026 г. се прогнозира дефицит от 4,1% от БВП, а срокът за представяне на коригиращи мерки беше 15.10.2026 г. На тази дата Министерството на финансите внесе проектобюджетен план за 2027 г. с планиран дефицит от 4,3% от БВП (по методологията на ЕСС). На 25.09.2026 г. агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на страната на ниво BBB+, като подобри перспективата от стабилна на положителна, с аргумент намалената политическа несигурност след изборите и членството в еврозоната. Агенцията отбелязва като рискове бързия ръст на заплатите, високия дефицит по текущата сметка и инфлацията над нивото на страните със сходен рейтинг. През третото тримесечие на 2026 г. не са налице политически сътресения, които да доведат до натрупване на системни рискове. Отделни граждански протести срещу правителството, свързани с бюджетния дефицит и забавянето на изпълнението на Плана за възстановяване и устойчивост, не оказаха съществено въздействие върху стабилността на управлението. Последната публикувана стойност на индекса на общественото напрежение, измерван съвместно от Центъра за анализ и кризисни комуникации и агенция „Мяра“, е 6,22 пункта (за второто тримесечие на 2026 г.), при 6,88 непосредствено преди изборите. Стойността за третото тримесечие се публикува в началото на октомври. Индексът остава на високо ниво, а притесненията, свързани с инфлацията, цените и корупцията, са сериозни. Според данните за периода липсват сериозни обществени или политически сътресения, които да водят до натрупване на рисковете. В известна степен напрежението се поддържа от събитията в международен план, които неизбежно оказват влияние и върху България, както и от подготовката на Бюджет 2027 г., който следва да съчетае фискална консолидация със заложени увеличения на пенсиите и заплатите в бюджетния сектор. По отношение на политическите и икономическите параметри намаляването на напрежението се дължи най-вече на повишаването на положителното отношение към основните институции, дошло като ефект от изборните резултати. Правителството е с пълен мандат и гражданите имат високи очаквания за решения в областта на цените и фискалната дисциплина. Рискът от забавяне на реформите и от неизпълнение на ангажиментите към Европейската комисия остава основният политически риск за периода до края на 2026 г.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИ-ЧЕСКИ РИСК	Макроикономическите рискове за България през третото тримесечие на 2026 г. се определят от продължаващата геополитическа напрегнатост в Близкия изток, високите цени на енергоизточниците и засиления фискален натиск в държавния бюджет. Анализите на институции като Българската народна банка (БНБ), Европейската централна банка (ЕЦБ) и Фискалния съвет очертават следните основни заплахи пред икономическата стабилност: *1. Енергиен шок и инфлационен натиск. Възобновените сблъсъци и прекъсвания на търговските маршрути през Ормузкия проток във втората половина на юли доведоха до ново покачване на цените на петрола, като средната цена на Brent през третото тримесечие се движи в диапазона 90-100 щ.д. за барел, а в края на септември надхвърля 100 щ.д. Годишната инфлация по ИПЦ ускори до 5,7% през септември 2026 г. (при 5,4% през юни), а средногодишната инфлация е 5,1%. Това надвишава прогнозите от 4,3% - 4,9% към края на второто тримесечие и поддържа натиска върху крайните потребителски цени, подхранен и от устойчиво високия ръст на заплатите.* *2. Забавяне на икономическия растеж (БВП). По данни на НСИ през второто тримесечие на 2026 г. БВП нараства с 2,8% на годишна база и с 0,7% спрямо предходното тримесечие. Растежът се формира от крайното потребление (+6,2% на годишна база) и брутното капиталообразуване (+8,4%), докато нетният износ има отрицателен принос. По-високите енергийни разходи, повишената инфлация и влошеното бизнес доверие ограничават разполагаемия доход на домакинствата и инвестиционната активност. ЕЦБ прогнозира растеж на еврозоната от 0,9% през 2026 г. и 1,4% през 2027 г., а Европейската комисия прогнозира растеж на България от 2,5% за годината.* *3. Фискални рискове и държавен дълг. Съветът на ЕС откри процедура при прекомерен дефицит срещу България на 10.07.2026 г. при прогнозиран дефицит от 4,1% от БВП за 2026 г., спрямо референтната стойност от 3% по Маастрихтските критерии, като коригирането под 3% следва да бъде постигнато до 2029 г. Проектобюджетният план*

	за 2027 г., внесен на 15.10.2026 г., предвижда дефицит от 4,3% от БВП (ЕСС), приходи от 36,1% и разходи от 40,4% от БВП. Fitch Ratings очаква бюджетен дефицит за 2026 г. в диапазона 4,5% - 4,6% от БВП и дефицит по текущата сметка от 7,4% от БВП. Нарастващите разходи за обслужване на дълга ще повишат съотношението дълг/БВП, което към момента остава сред най-ниските в ЕС. *4. Вътрешнополитическа несигурност. Политическата ситуация се стабилизира след изборите през април, но забавянето на реформите и на усвояването на средства по Националния план за възстановяване и устойчивост продължава да потиска частните и публичните инвестиции в страната.* По данни на Националния статистически институт общият показател на бизнес климата през юли 2026 г. се повишава с 0.7 пункта спрямо предходния месец (от 16.1% на 16.8%), като подобрение е регистрирано в строителството (от 11.1% на 15.6%) и в промишлеността. През август 2026 г. общият показател на бизнес климата намалява с 0.2 пункта спрямо юли (от 16.8% на 16.6%), като в строителството показателят се понижава с 1.6 пункта (от 15.6% на 14.0%). През септември 2026 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.3 пункта в сравнение с август (от 16.6% на 15.3%), което е с 6.1 пункта под дългосрочната му средна стойност от 21.4%. Понижението се дължи на влошените оценки и очаквания във водещи сектори на икономиката, като най-значителен спад е регистриран в строителството - с 4.7 пункта (от 14.0% на 9.3%), на фона на свиване на осигуреността с поръчки и увеличен брой клиенти със закъснения в плащанията. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда. В комбинация с недостига на работна сила и покачващите се цени на материалите това остава структурен риск пред разширяването на дейността и инвестиционните планове на бизнеса, особено в строителния сектор. Влошаването на показателя в строителството и увеличението на закъсненията в плащанията са релевантни за оценката на риска от забавени разплащания по сключени договори за строителство и продажба на имоти. В пролетната прогноза на Европейската комисия се посочва, че бюджетният дефицит на България ще се задълбочи през 2026 г., докато икономическият растеж се забавя, инфлацията остава над нивото от миналата година, а държавният дълг продължава да нараства.  Източник: НСИ
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. През третото тримесечие на 2026 г. лихвеният риск в България и еврозоната нарасна в резултат на промяната в паричната политика на Европейската централна банка (ЕЦБ), която на 10.09.2026 г. повиши ключовите лихвени проценти с 25 базисни пункта. Българската народна банка (БНБ) не обявява Основен лихвен процент (ОЛП) от началото на годината, като ориентирите са заменени с регулаторни механизми, обвързани с лихвите на ЕЦБ. *Ключови фактори и пазарна среда за периода юли – септември 2026 година:* - *Повишаване на лихвите от ЕЦБ: С решение от 10.09.2026 г., лихвата по депозитното улеснение е увеличена на 2,50% (от 2,25%), лихвата по основните операции по рефинансиране (MRO) - на 2,65% (от 2,40%), а лихвата по пределното кредитно улеснение - на 2,90% (от 2,65%). Решението е мотивирано*

	от по-високата инфлация в еврозоната, като ЕЦБ прогнозира инфлация от 3,0% за 2026 г., 2,5% за 2027 г. и 2,1% за 2028 г., на фона на енергийния шок вследствие на конфликта в Близкия изток. Тенденцията се отразява и в цената на кредитите в България: през август 2026 г. средният лихвен процент по нови кредити за нефинансови предприятия до 1 млн. евро е 4,31% (+0,10 пункта спрямо юли), по кредити над 1 млн. евро - 4,36% (+0,24 пункта), а по овърдрафт - 3,55% (+0,04 пункта). - *Регулаторни промени от БНБ: Считано от 2026 г., БНБ вече не определя ОЛП. Законната лихва за забава се изчислява по формулата: основният лихвен процент на ЕЦБ + 8 процентни пункта. След повишението на лихвата по основните операции по рефинансиране на ЕЦБ до 2,65% законната лихва за забава по задължения в евро нараства спрямо второто тримесечие, като остава с 2 пункта под нивото от предходните години по старата методика.* - *Динамика на референтните лихвени индекси: Лихвите по междубанковия пазар в евро нарастваха през тримесечието. Към 30.09.2026 г. 1-месечният EURIBOR е 2,496% (при 2,192% на 01.07.2026 г.), 3-месечният е 2,617%, 6-месечният е 3,074%, а 12-месечният е 3,329%. Възходящата крива на доходност отразява пазарните очаквания за по-дълъг период на по-високи лихви. Нарастването е най-силно изразено през септември, когато 1-месечният EURIBOR се повишава от 2,226% на 01.09.2026 г. до 2,496% на 30.09.2026 г.* От 1 януари 2026 г. България е част от еврозоната, а лихвената среда за ипотечно кредитиране е пряко обвързана с решенията на ЕЦБ и пазарните индекси в евро като EURIBOR и €STR. Това е структурна промяна: вместо местни ориентири и левови индекси, доминираща става еврова цена на парите, а при фиксираните ипотеки - пазарните очаквания за бъдещата инфлация и лихви (дълъг край). Към 30.09.2026 г. ключовият „оперативен“ инструмент на ЕЦБ е лихвата по депозитното улеснение, която е 2,50% (в сила от 16.09.2026 г., при 2,25% до тази дата), а основната операция по рефинансиране (MRO) е 2,65%. Индикаторът €STR (овърнайт необезпечен лихвен процент в евро) следва движението на депозитната лихва и дава реална „котва“ за плаващите компоненти на кредити в евро и за краткосрочната цена на банковия ресурс. За Дружеството това означава по-висока цена на привлечения ресурс по плаващите компоненти на кредитите.
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. *Индекс на потребителските цени: По данни на НСИ през януари 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3.5%. През февруари месечната инфлация е 0.4% (годишна 3.3%), през март - 0.9% (годишна 4.1%), през април - 1.8% (годишна 6.8%), през май - 0.0% (годишна 6.9%), а през юни - минус 0.9% (годишна 5.4%). Инфлацията от началото на годината към юни 2026 г. (спрямо декември 2025 г.) е 2.9%.* *Хармонизиран индекс на потребителските цени: През януари 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 2.3%. През юни 2026 г. месечната инфлация е минус 0.5%, а годишната е 5.2%. Инфлацията от началото на годината към юни 2026 г. е 3.5%.* Натрупаната инфлация, измерена с ХИПЦ, за последните три години (септември 2026 г. спрямо септември 2023 г.) е 12.9%, а за последните пет години (септември 2026 г. спрямо

	септември 2021 г.) е 42.4%. *Индекс на потребителските цени: През юли 2026 г. месечната инфлация е 0.8%, а годишната инфлация за юли 2026 г. спрямо юли 2025 г. е 4.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода август 2025 - юли 2026 г. спрямо периода август 2024 - юли 2025 г. е 5.1%.* *Хармонизиран индекс на потребителските цени: През юли 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за юли 2026 г. спрямо юли 2025 г. е 4.4%.* *Индекс на потребителските цени: През август 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за август 2026 г. спрямо август 2025 г. е 5.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 4.3%. Средногодишната инфлация за периода септември 2025 - август 2026 г. спрямо периода септември 2024 - август 2025 г. е 5.0%. Хармонизиран индекс на потребителските цени: През август 2026 г. месечната инфлация е 0.8%, а годишната инфлация за август 2026 г. спрямо август 2025 г. е 5.0%. Основен принос за месечния ръст има поскъпването на транспорта с 5.5% спрямо предходния месец.* *Индекс на потребителските цени: През септември 2026 г. месечната инфлация е минус 0.2%, а годишната инфлация за септември 2026 г. спрямо септември 2025 г. е 5.7%. Инфлацията от началото на годината (септември 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2025 - септември 2026 г. спрямо периода октомври 2024 - септември 2025 г. е 5.1%.* *Хармонизиран индекс на потребителските цени: През септември 2026 г. месечната инфлация е 0.0%, а годишната инфлация за септември 2026 г. спрямо септември 2025 г. е 5.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 4.9%.* Средногодишната инфлация за периода октомври 2025 - септември 2026 г. спрямо периода октомври 2024 - септември 2025 г., измерена с ХИПЦ, е 4.2%. Според данните на НСИ през септември 2026 г. е отчетена месечна дефлация от 0,2%, която се дължи основно на сезонно поевтиняване в сегмента на развлеченията, спорта и културата (минус 10,2%) и в ресторантьорството и хотелиерството (минус 1,1%) след края на летния туристически сезон. В обратна посока действа поскъпването на транспорта с 3,7%, като метаново гориво поскъпва със 7,4%, бензин А95Н - с 6,4%, а дизелово гориво - с 5,5%, вследствие на покачването на цените на петрола. Цените на храните нарастват със 0,7% спрямо предходния месец. Въпреки месечния спад през септември, потребителските цени остават с 5,7% по-високи спрямо същия месец на миналата година, като годишната инфлация се ускорява спрямо юни (5,4%) и юли (4,5%). Това показва, че ценовият натиск е устойчив, като основен принос имат горивата и част от услугите. За трайно намаляване на инфлацията е нужно задържане или спад на цените на значително по-широк кръг от стоки и услуги. Същевременно има фактори, които действат в обратна посока. От 1 юли 2026 г. КЕВР увеличи средно с 3,05% цената на електроенергията за битовите потребители и близо 4,6% на парното и топлата вода. Освен това поскъпването на петрола през юли и в края на септември, при нови смущения на доставките в Ормузкия проток, поддържа цените на горивата и транспорта на високо ниво, а повишаването на лихвите от ЕЦБ през септември е насочено към ограничаване на инфлационните очаквания. 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. ЕЦБ прогнозира инфлация в еврозоната от 3,0% за 2026 г. и 2,5% за 2027 г. За Дружеството високата инфлация се отразява основно чрез увеличението на строителните разходи, цените на материалите и разходите за поддръжка на имотите, което следва да се взема предвид при оценка на рентабилността на текущите проекти. Приходите от наеми са обвързани с индексация по договорите за наем, което частично компенсира ефекта.

	 *Източник: НСИ
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове, които влияят на паричните потоци и финансовите резултати на компаниите. България не е изложена на валутен риск спрямо еврото през третото тримесечие на 2026 г., тъй като страната прие еврото за своя официална валута. Официалният фиксиран курс е 1,95583 лв. за 1 евро, гарантирайки абсолютна стабилност. Валутният риск обаче остава при търговия и инвестиции с държави извън еврозоната (напр. САЩ или Великобритания). Към 30.09.2026 г. референтният курс на ЕЦБ е около 1,14 щ.д. за 1 евро. Като цяло България вижда ползите от приемането на еврото - например потвърдения на 25.09.2026 г. кредитен рейтинг BBB+ от Fitch Ratings с положителна перспектива, положителната перспектива при S&P Global Ratings и рейтинга Baa1 при Moody's. Членството в еврозоната повишава доверието на инвеститорите в институциите и намалява разходите за трансакции и валутния риск. Ключовите аспекти на валутния риск и паричната стабилност в България през третото тримесечие на 2026 г. са: - *Елиминиране на риска лев-евро:* С приемането на еврото за основна валута, компаниите, търгуващи с държави от ЕС, бяха напълно освободени от превалутиращи разходи и колебания между лева и еврото. - *Международна валутна експозиция: За сделки в щатски долари (USD), британски лири (GBP) или други валути извън еврозоната, валутният риск зависи от глобалните пазарни тенденции. Всички договори за наем и за продажба на недвижими имоти на Дружеството са деноминирани в евро, поради което към 30.09.2026 г. то няма значима нетна валутна експозиция.* *Макроикономически показатели: Българската народна банка (БНБ) и Европейската централна банка (ЕЦБ) следят отблизо инфлационните процеси. Подробни данни за прогнозите за инфлацията и икономическия растеж са налични в Макроикономическа прогноза 2026 - БНБ. ЕЦБ повиши лихвените си проценти на 10.09.2026 г. заради засилените инфлационни рискове.*
ДАНЪЧЕН РИСК	Данъчният риск за България през третото тримесечие на 2026 г. се оценява като висок поради открита на 10.07.2026 г. от Съвета на ЕС процедура при прекомерен дефицит и подготвяния Бюджет 2027 г. Най-сериозният проблем за България е влошаването на фискалния риск, което настъпва по-бързо от очакваното след присъединяването на страната към еврозоната. Бюджетният дефицит за 2025 г. достигна 3,5 процента от БВП, а Европейската комисия прогнозира разширяване до 4,1 процента през 2026 г. и 4,3 процента през 2027 г. С проектобюджетния план за 2027 г., внесен на 15.10.2026 г. в Европейската комисия и Еврогрупата, Министерството на финансите залага дефицит от 4,3 процента от БВП (по методологията на ЕСС) и ревизирана оценка за 2026 г. от около 5,0 процента от БВП. Според Европейската комисия устойчивото решение трябва да дойде чрез повишаване на приходите. Това би означавало вдигане на данъците и социалноосигурителните вноски с около 3 процентни пункта от БВП, което през следващите няколко години би могло да свали дефицита до около 1 процент от БВП и да задържи публичния дълг стабилен - на нива около 30 процента от БВП. Съгласно решението на Съвета на ЕС дефицитът следва да бъде коригиран под 3 процента от БВП до 2029 г. За да овладее фискалния дисбаланс, правителството прие мерки за затягане на фискалната дисциплина, които се отразиха директно на бизнеса и гражданите.

	Основните фактори, които определят риска: - *Процедура за прекомерен дефицит: На 10.07.2026 г. Съветът на ЕС откри официална процедура срещу България. Прогнозният дефицит за 2026 г. надхвърля референтната стойност от 3% от БВП, което налага строг мониторинг и потенциално преразглеждане на публичните разходи.* - *Увеличаване на данъчно-осигурителната тежест: Вместо повишаване на основните ставки, фокусът падна върху скрити увеличения - повишаване на максималния осигурителен доход до 2300 евро, ръст на минималните осигурителни прагове, връщане на личните осигурителни вноски за държавните служители и облагане на печалбите от хазарт с 10%. Проектобюджетният план за 2027 г. предвижда допълнително повишаване на максималния осигурителен доход до 2400 евро и 7% данък върху ваучерите за храна, без увеличаване на корпоративния данък (10%), ДДС и данъците върху доходите на физическите лица. Предвижда се и еднократен данък от 33% върху свръхпечалбите за 2027 г. за банки, застрахователи, дружества за бързи кредити, телекомуникационни оператори и големи търговски вериги, с очакван ефект от около 800 млн. евро. Дружеството не попада в обхвата на облаганите лица, но косвено влияние е възможно чрез цената на банковите услуги.* - *Повишени административни и косвени такси: Въведени са увеличения на винетните такси с 30%, както и разширяване на обхвата на тол системата. Бюджет 2027 г. предвижда повишение на пенсиите с 8% от 01.07.2027 г., на заплатите в бюджетния сектор със 5% и на минималната работна заплата в диапазон от 620 до 672 евро, което увеличава натиска върху разходите за труд и допълнително поддържа потреблението на високо ниво. Задържането на ръста на доходите в публичния сектор в по-широк план свива потреблението.* - *Макроикономическа среда: Според докладите на Европейска комисия напрежението във фискалната сфера създава риск за стабилността на компаниите, което води до удължаване на сроковете за междуфирмени плащания и повишен риск за търговските кредити. Данните на НСИ за септември 2026 г. за увеличен брой клиенти със закъснения в плащанията в строителството потвърждават тази тенденция.*
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ РИСКОВЕ	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. През третото тримесечие на 2026 г. геополитическата и военната среда на сигурност около България се характеризира с повишена непредсказуемост, обусловена от възобновените през юли сблъсъци в Близкия изток, продължаващата война в Украйна и вътрешнополитическите промени у нас. Според анализите на експерти и държавни институции няма директна военна заплаха за суверенитета и териториалната цялост на страната, но индиректните рискове нарастват значително. Ескалация и опасности в Черно море - поради продължаващите интензивни военни действия на Русия в и около украинските пристанища, рисковете от зачестяващи инциденти с плаващи мини и дронове в българската икономическа зона остават високи. От 16.09.2026 г. Съвместният военен комитет към лондонския застрахователен пазар обяви Черноморския басейн за зона с висок военен риск, което повиши застрахователните премии за военен риск на търговските кораби (между 1% и 2% от стойността на плавателния съд на седмица) и увеличи навлените цени и логистичните разходи. През септември и октомври бяха регистрирани атаки с дронове срещу търговски кораби в близост до българската Изключителна икономическа зона, като един от засегнатите кораби беше изтеглен до пристанище Бургас. Корабният трафик към пристанищата във Варна и Бургас не е преустановен. Рискът от инциденти създава негативен климат у чуждестранните туристи, въпреки липсата на преки инциденти по плажовете ни. Продължаващите международни санкции срещу Русия поддържат високи цените на енергоносителите, което е заложено като ключов риск в бюджетната прогноза на Министерството на финансите за периода 2025-2028 г. Конфликтът в Близкия изток и ескалацията около Ормузкия проток остават водещ икономически и ценови шок за България, който забавя икономическия растеж и поддържа инфлацията на високо ниво. През юли 2026 г. възобновени сблъсъци и атаки в Ормузкия

	проток предизвикаха ново рязко поскъпване на петрола, след относителното затишие през юни. Противно на опасенията за физически недостиг на суровини, рисковете се проявиха основно по линия на международните пазари и логистиката. Напрежението в региона тласна цената на петрола сорт Brent от около 72 щ.д. за барел в началото на юли до над 100 щ.д. за барел в края на септември, като средната цена за третото тримесечие на 2026 г. е в диапазона 90-100 щ.д. за барел. Повишените цени на горивата продължиха да се пренасят върху останалите компоненти от потребителската кошница, като през септември горивата и транспортът бяха основен фактор за годишна инфлация от 5,7%. Поради глобалната фрагментация и шоковете във веригите за доставки през Персийския залив основните търговски партньори на България в еврозоната свиха поръчките си. Като допълнителен ефект ЕЦБ повиши лихвените проценти на 10.09.2026 г. През разглежданото тримесечие рисковете от мащабна бежанска вълна директно към границите на България останаха на „приемливо и контролируемо равнище“. 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. Евентуалното продължаване на високите цени на енергоносителите през четвъртото тримесечие, както и допълнителното затягане на финансовите условия, биха се отразили негативно на строителните разходи и на достъпа до финансиране на сектора на недвижимите имоти, както и на туристическото търсене за имотите на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец. 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.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИ-ЯТА	За периода на третото тримесечие на 2026 г. рискът от покачване на цените на електроенергията в България се реализира под формата на ценови ръст и пазарна волатилност на свободния пазар (БНЕБ), на фона на по-високото потребление през летния сезон. Според анализите на КЕВР и пазарните оператори основните фактори за този натиск са комбинация от външни геополитически шокове и регионални специфики в енергийната система. Цените на електроенергията в България се характеризират с ясно разделение между стабилния регулиран пазар за бита и високата волатилност на свободния пазар (БНЕБ). Поради приемането на еврото от 1 януари 2026 г. всички борсови котировки и официални отчети на БНЕБ вече се изчисляват директно в евро. - *Свободен пазар (Сегмент „Ден напред“ на БНЕБ). Бизнесът и индустрията оперират в среда на динамични цени, силно повлияни от геополитическите фактори в Близкия изток и регионалния недостиг на ток. Динамика през тримесечието: Средната цена за базов товар през юли 2026 г. е 111.74 EUR/MWh (ръст от 14.0% спрямо юни), през август - 143.15 EUR/MWh, а през септември - 166.24 EUR/MWh (ръст от 16% спрямо август). Средната цена от началото на 2026 г. до края на септември е 118.31 EUR/MWh. Ценови аномалии: През септември борсовата цена варира от минус 0.12 EUR/MWh до максимум 349.87 EUR/MWh. Тъй като ВЕИ централите (соларните паркове) произвеждат огромни количества по обяд, цените в часовия интервал 11:00-15:00 ч. падат близо до нула или стават отрицателни, а вечерните пикове (след 19:00 ч.) са значително по-високи заради липсата на слънце и включването на по-скъпите конвенционални мощности. Търгуваните количества на сегмента достигат 2 928 827.7 MWh през юли и 3 099 521.7 MWh през септември.* - Регулиран пазар (Битови потребители). С Решение Ц-13 от 01.07.2026 г. КЕВР увеличи цената на електроенергията за битовите потребители средно със 3.05% за периода 01.07.2026 г. - 30.06.2027 г., при базова цена от 74.54 EUR/MWh. С Решение Ц-12 от същата дата цената на топлинната енергия нарасна средно с 4.58%. Решенията поддържат нивото на разходите на домакинствата по-стабилно от това на бизнеса на свободния пазар. Средни цени за периода: От 01.07.2026 г. токът за бита е с около 3% по-скъп спрямо

	предходния регулаторен период, като разликата между пазарните цени и базовата стойност се покрива от Фонд „Сигурност на електроенергийната система“ чрез ежемесечно определяни компенсации. За Дружеството влиянието е ограничено: разходите за електроенергия на отдаваните под наем площи се заплащат основно от наемателите по договорите за наем, като рискът за Дружеството е индиректен - чрез натиска върху оперативните разходи на наемателите и върху разходите за поддръжка и строителство.

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 ФеърПлей 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 й състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с невъзможността на ФеърПлей 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/EBITDA 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 БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, Дружеството е задължено да съхранява паричните си средства при банка депозитар, лицензирана да извършва тази дейност на територията на Република България. Това законово изискване поражда следните рискове:

Риск от концентрация при един контрагент - за разлика от обичайна търговска практика, при която едно дружество може свободно да разпредели паричните си средства между няколко

банкови институции с цел диверсификация на риска, законовото задължение за съхранение при банка депозитар ограничава възможността на Дружеството да разпредели ликвидните си активи между различни банки. Това създава концентрация на кредитен риск спрямо един-единствен контрагент - банката депозитар - независимо от размера на паричните средства на Дружеството.

Риск от ограничена защита на депозитите- гаранционният фонд за влоговете в Република България гарантира влогове до определен размер (към момента 196 000 евро на вложител в една банка, съгласно Закона за гарантиране на влоговете в банките).

Доколкото паричните средства на Дружеството обичайно надвишават този праг, само част от паричните му средства би била защитена от гаранционния фонд в случай на отнемане на лиценза на банката – депозитар и обявяването й в несъстоятелност. Останалата част би подлежала на удовлетворяване по общия ред за кредиторите в производството по несъстоятелност.

Операционен риск при временни ликвидни затруднения на банката - временни ликвидни проблеми на банката депозитар биха могли да доведат до забавяне или временно преустановяване на изходящи плащания на Дружеството; невъзможност за своевременно изпълнение на договорни задължения от страна на Дружеството поради липса на достъп до собствените му парични средства.

Риск при отнемане на лиценз или несъстоятелност на банката депозитар - при отнемане на лиценза на банката депозитар и последващо откриване на производство по несъстоятелност Дружеството би придобило качеството на необезпечен кредитор за частта от вземанията си, надвишаваща гарантирания размер; съществува риск от частична или пълна загуба на паричните средства, надхвърлящи гарантирания лимит, в зависимост от степента на удовлетворяване на кредиторите от масата на несъстоятелността; Дружеството би било изправено пред необходимост от избор и сключване на договор с нова банка депозитар, което е свързано допълнително време и е възможно да доведе до временно затруднение в оперативната дейност.

Ограничена възможност за смекчаване на риска - за разлика от повечето видове търговски дружества, законовото задължение за ползване на банка депозитар ограничава възможностите на Дружеството за самостоятелно управление на този риск чрез свободен избор и диверсификация на банковите контрагенти. Възможностите за смекчаване се свеждат основно до внимателен подбор на банката депозитар при сключване или подновяване на договора, отчитайки нейния кредитен рейтинг, капиталова адекватност и финансова стабилност; текущо наблюдение на публично оповестената финансова информация и надзорния статус на банката депозитар; своевременна реакция при индикации за влошаване на финансовото състояние на банката, доколкото договорните и законовите рамки позволяват смяна на депозитаря.

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

Дружеството е задължено да разпределя 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 Дружеството 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 и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможност в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – ще го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите.

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

РЕГУЛАТОРЕН РИСК

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да го откажат 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. КФН 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 индексиране 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 ФеърПлей 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 преструктурира 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 редукция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. ФеърПлей 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 ФеърПлей 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.

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, ФеърПлей 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 прекъснати 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 нови сътресения на глобалните енергийни пазари. Регионът на Близкия изток има ключово значение за доставките на петрол и природен газ, поради което ограниченията в транспорта през стратегически маршрути водят 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.

Военните конфликти пряко влияят на рентабилността на туристическите услуги, от една страна за туристите от засегнатите от конфликта страни е значително по-сложно да пътуват в България, от друга страна близостта на конфликтите до наша територия отблъсква туристи. Предвид посоченото се наблюдава намаление при чуждестранните туристи, което частично се компенсира от 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 АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Акционерният капитал на Дружеството към 30.09.2026 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 25 955 хил. евро при 24 322 хил. евро за аналогичния период на 2025 г.

Таблица № 4 (хил. евро)

ПРИХОДИ	30.09.2026	Изменение в %	30.09.2025
I. Приходи от дейността			
1. Продукция	18 002	922,26%	1 761
3. Услуги	2 664	-19,22%	3 298
4. Други приходи от продажби	5 266	-72,58%	19 206
Общо за група Приходи от дейността	**25 932**	**6,87%**	**24 265**
II. Други доходи	**23**	**-59,65%**	**57**
III. Приходи от финансирания	**0**	**0,00%**	**0**
Общо за група Приходи от финансирания	**0**	**0,00%**	**0**
IV. Финансови приходи	**0**	**0,00%**	**0**
Общо за група Финансови приходи	**0**	**0,00%**	**0**
Общо приходи (I + II + III+IV):	**25 955**	**6,71%**	**24 322**

Общо разходите за дейността към 30.09.2026 г. са на стойност 8 893 хил. евро при отчетени 17 893 хил. евро през аналогичния период на 2025 г.

Таблица № 5 (хил. евро)

РАЗХОДИ	30.09.2026	Изменение в %	30.09.2025
А. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за външни услуги	1 428	-19,69%	1 778
2. Разходи за амортизации	244	-9,63%	270
3. Разходи за възнаграждения	62	10,71%	56
4. Разходи за осигуровки	4	-20,00%	5
5. Балансова стойност на продадени активи	6 668	-56,15%	15 206
6. Други разходи	300	-9,64%	332
I. Общо разходи по икономически елементи	**8 706**	-50,67%	**17 647**
II. Общо финансови разходи	**187**	-23,98%	**246**
Б. Общо Разходи за дейността (I+II)	**8 893**	**-50,30%**	**17 893**
В. Печалба от дейността	**17 062**	**165,39%**	**6 429**
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	-	-	-
IV. Извънредни разходи	-	-	-
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	**8 893**	**-50,30%**	**17 893**
Д. Печалба преди облагане с данъци	**17 062**	**165,39%**	**6 429**
V. Разходи за данъци	-	-	-
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	**17 062**	**165,39%**	**6 429**
Ж. Нетна печалба за периода	**17 062**	**165,39%**	**6 429**
Общо (Г+V+Е):	**25 955**	**6,71%**	**24 322**

Към 30.09.2026 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 17 062 хил. евро при отчетена към 30.09.2025 г. печалба 6 429 хил. евро.

Таблица № 6 (хил. евро)

Показатели	30.09.2026	Изменение в %	30.09.2025
Нетни приходи от продажби	**25 932**	**6,87%**	**24 265**
- Нетни приходи от продажби на продукция (в т.ч. апартаменти)	18 002	922,26%	1 761
- Приходи от услуги	2 664	-19,22%	3 298
- Други приходи от продажби	5 266	-72,58%	19 206

Показатели	30.09.2026	Изменение в %	30.09.2025
Други доходи	**23**	**-59,65%**	**57**
Финансови приходи	**0**	**0,00%**	**0**
Разходи по иконом. елементи	**8 706**	-50,67%	**17 647**
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	**187**	-23,98%	**246**
Общо Разходи за дейността	**8 893**	**-50,30%**	**17 893**
Финансов резултат	**17 062**	**165,39%**	**6 429**
Общо Активи	**112 517**	**23,32%**	**91 242**
Общи Пасиви	**27 982**	**2,69%**	**27 250**
Основен капитал	**40 058**	**-0,25%**	**40 160**
Нетна стойност на активите (NCA)	**84 535**	**32,10%**	**63 993**
Нетна стойност на 1 акция	**1,08**	**32,10%**	**0,81**

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 112 517 хил. евро. Нетната стойност на една акция е 1,08 евро при 0,51 евро номинал.

Таблица № 7 (хил. евро)

АКТИВИ	30.09.2026	Изменение в %	30.09.2025
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	**61 603**	**59,51%**	**38 619**
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5 646	-36,74%	8 925
II. Инвестиционни имоти	55 956	88,45%	29 693
IV. Нематериални активи	1	-50,00%	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	**50 914**	**-3,25%**	**52 623**
I. Материални запаси	29 969	-16,84%	36 038
II. Търговски и други вземания	4 487	41,64%	3 168
III. Финансови активи	0	0,00%	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	16 458	24,34%	13 236
ОБЩО АКТИВИ:	**112 517**	**23,32%**	**91 242**

Към 30.09.2026 г. стойността на собствения капитал е 84 535 хил. евро.

Таблица № 8 (хил. евро)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	30.09.2026	Изменение в %	30.09.2025
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**84 535**	**32,10%**	**63 993**
I. Основен капитал	40 058	-0,25%	40 160
II. Премии от емисии	169	0%	169
III. Резерви	9 014	0%	9 014
IV. Финансов резултат	35 463	139,31%	14 819
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	**0**	**0,00%**	**0**
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	**12 393**	**-35,67%**	**19 266**
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	**15 589**	**95,25%**	**7 984**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	**112 517**	**23,32%**	**91 242**

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

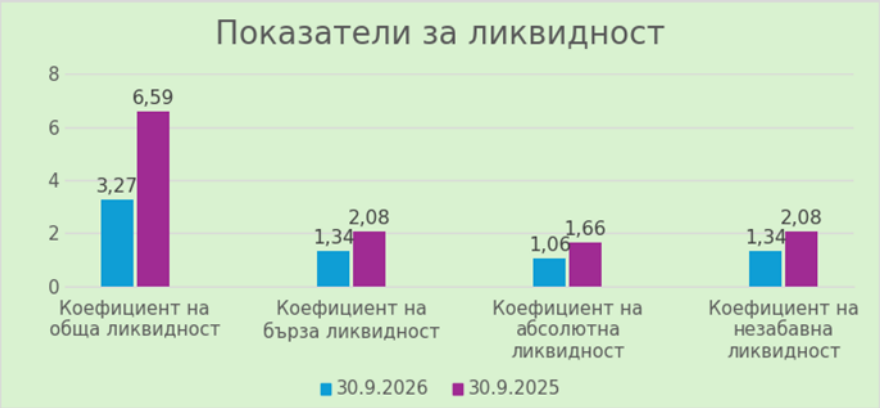


Таблица № 9

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.9.2026	30.9.2025
Коефициент на обща ликвидност	3,27	6,59
Коефициент на бърза ликвидност	1,34	2,08
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,06	1,66
Коефициент на незабавна ликвидност	1,34	2,08

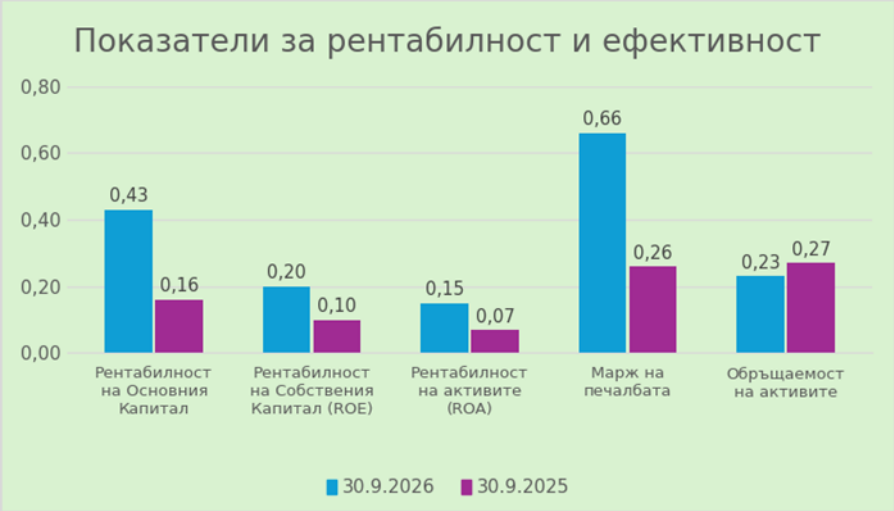


Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.9.2026	30.9.2025
Рентабилност на Основния Капитал	0,43	0,16
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,20	0,10
Рентабилност на активите (ROA)	0,15	0,07
Марж на печалбата	0,66	0,26
Обръщаемост на активите	0,23	0,27

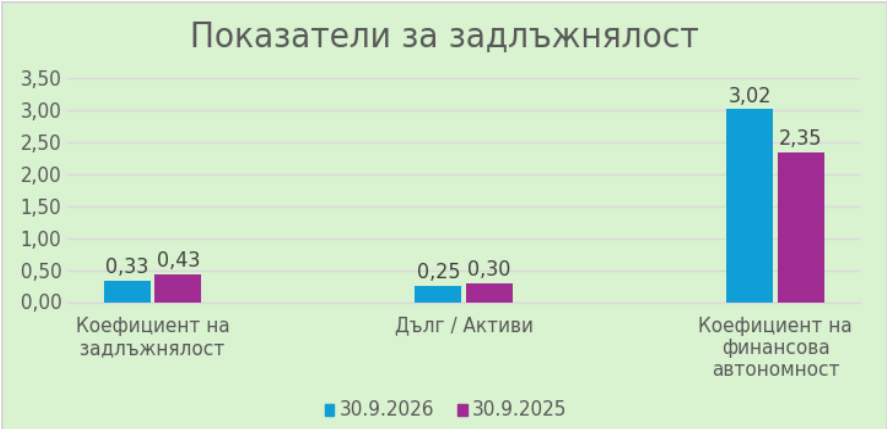


Таблица № 31

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	30.9.2026	30.9.2025
Коефициент на задлъжнялост	0,33	0,43
Дълг / Активи	0,25	0,30
Коефициент на финансова автономност	3,02	2,35

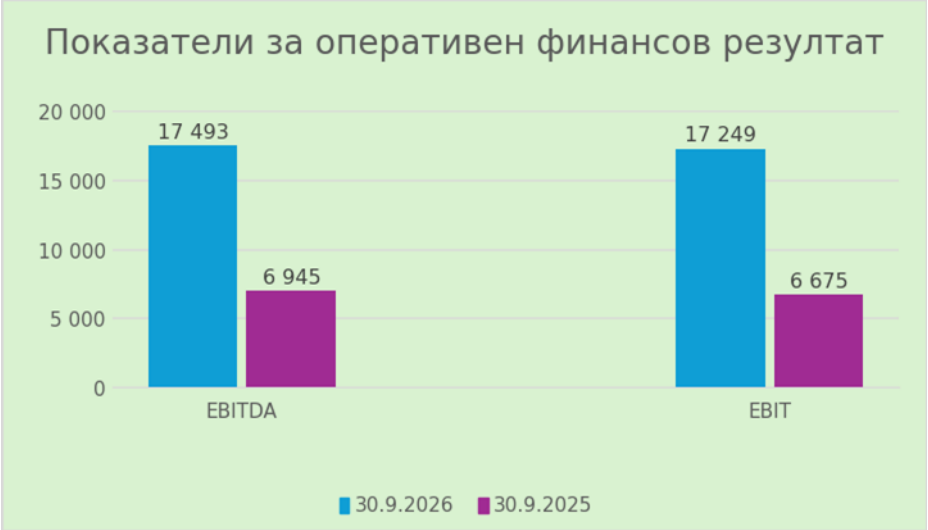
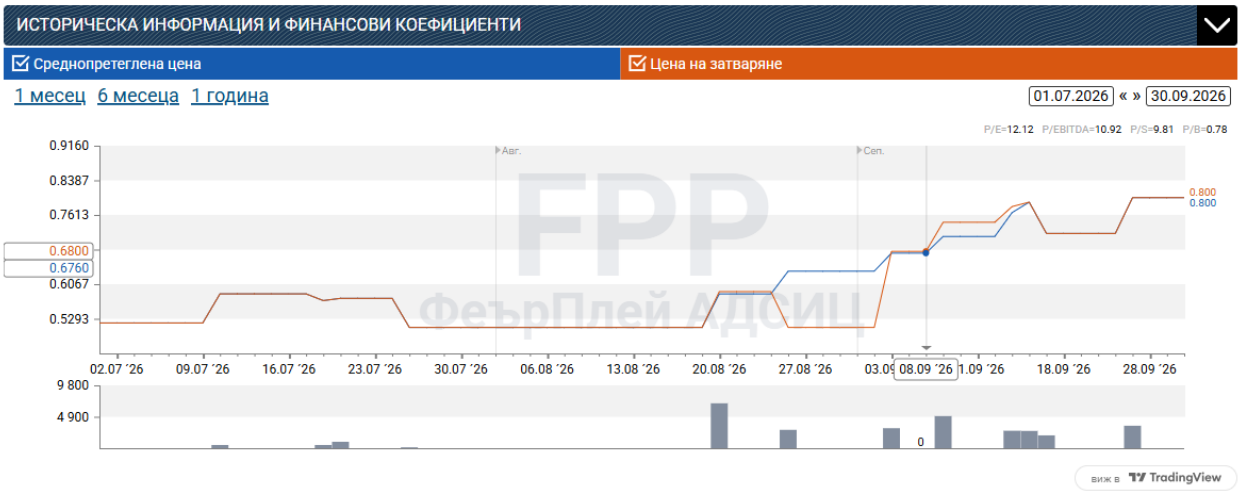


Таблица № 42 (в хил. евро)

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ :	30.9.2026	30.9.2025
EBITDA	17 493	6 945
EBIT	17 249	6 675

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 01.07.2026 г. до 30.09.2026 г.



Пазарна капитализация *: **62 836 320** EUR към 30.09.2026

Начална цена	**0.5200**	EUR	01.07.2026
Последна цена	**0.8000**	EUR	30.09.2026
Макс. цена	**0.8000**	EUR	30.09.2026
Мин. цена	**0.5100**	EUR	02.09.2026
Процентно изменение	**+53.8462**	%	-
Стойностно изменение	**+0.2800**	EUR	-

ROA	**0.04**	ROA cons	-
ROE	**0.07**	ROE cons	-
ROA/EBIT	**0.05**	ROA/EBIT cons	-
ROE/EBIT	**0.07**	ROE/EBIT cons	-
Asset turnover	**0.06**	Asset turnover cons	-
Current ratio	**2.16**	Current ratio cons	-
D/A	**0.36**	D/A cons	-

* Пазарната капитализация се изчислява като произведение от броя акции, регистриран в Централен депозитар (с изключение на случая, когато емисията се намира в процес на увеличение на капитала с резерви), и цената на затваряне за деня.

Източник: БФБ

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 30.09.2026 г.

Подробна информация е представена по-горе в раздел „Пояснения към финансовия отчет“, т. 3 „Други оповестявания“, т. 3.1.2. „Сделки и разчети със свързани лица“.

VII. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Община Созопол издаде разрешение № 143/2026 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за строеж на „Вилни сгради № 89 и № 90 с общ подземен паркинг“ в УПИ XX – 35010 (ПИ 67800.35.137 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Вилните сгради ще бъдат изградени при следните параметри - обща застроена площ от 658,60 м2, общо РЗП– 1915,20 м2 и общо РЗП с подземен етаж – 2937,70 м2. На 27.10.2026 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и изразяваща се в сключване на договор със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно решението на ОСА, Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е овластен да учреди право на строеж на „Санта Марина“ АД в посочения по-горе УПИ срещу пазарен процент обезщетение не по-малко от 24% от надземното РЗП (в конкретния случай не по-малко от 459,65 кв.м. РЗП). Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 6 апартамента с общо РЗП от 462,03 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подробна информация за акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на Дружеството към 30.09.2026 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период, е представена в раздел I „Обща информация за дружеството“ по-горе.

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

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

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

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

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или 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. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества. Емитентът има сключени договори за банкови кредити с УниКредит Булбанк АД и Банка ДСК АД.

Таблица № 5 (в евро)

Погасителни вноски по главници към 30.09.2026г.	4 713 250,95
Платените лихви по кредити към 30.09.2026г.	427 194,53

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 № 6

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	7 303	7 068
FPI Business Center, гр. София, бул. „Черни Връх“ № 51 Б	6 693	5 883
Хотел „Св. Иван Рилски” - сграда и земя	8 894	8 894
Хотел Арена ди Сердика - сграда и земя	5162	0
Хотел Вива Маре - сграда и земя	3945	3945
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 876	1 876

Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 648	939
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	486	0
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	1 699	1 699
Санта Марина – Търговски площи етап 1	84	8
Санта Марина – Търговски площи етап 2	1 199	0
Санта Марина - Сладкарница	205	205
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	1 524	1 524
Земя	2 045	0
Санта Марина - The Residence - паркинг	894	0
Офиси "Сити Тауър"	12 299	0
Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане		**32 041**
Общ размер на секюритизираните активи	**55 956**	
Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюризираните активи	**57,26%**	

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 30.09.2026 г.

През отчетния период няма продажба на актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

2.2. Покупки на имоти към 30.09.2026 г.

През отчетния период няма покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими 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 ЗДСИЦДС

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

- Активите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 30.09.2026 г. възлизат на 112 517 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 ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 30.09.2026 г. са в размер на 25 955 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 30.09.2026 г., дружеството има задължения по банкови кредити в размер на 13 122 хил. евро, представляващи главници по сключени през 2015 г., 2022 г. и 2023 г. банкови кредити с „Уникредит Булбанк“ АД
- Към 30.09.2026 г., дружеството има задължения по банков кредит в размер на 1 463 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 30.09.2026 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

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

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

Към 30.09.2026 г. сумата на незавършеното производство е в размер на 16 801 хил. евро. Тя представлява натрупани до 30.09.2026 г. разходи за изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови чрез продажба и отдаване под наем. Подробна информация е представена по-горе в раздел „Пояснения към финансовия отчет“, т. 1. „Отчет за финансовото състояние“, т. 1.4 „Материални запаси“, т. 1.4.2. „Незавършено производство“.

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

За третото тримесечие на 2026г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията формирани от наеми, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Таблица № 75 (хил. евро)

Наеми и управление на имоти	Приходи	Вземания	Неразплатени към	Относителен дял
	3 Q 2026	3 Q 2026	30.09.2026	(%)
	(хил.евро)	(хил.евро)	(хил.евро)	
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	339	401	21	5,23%
Бизнес Център ФПИ, София, бул. „Черни Връх“ 51 Б	303	371	2	0,53%
Антена – БТК – Санта Марина Созопол	2	2	0	0,00%
Антена – Цетин – „Св.Иван Рилски“, Банско	1	2	0	0,00%
2 бр.магазини – Санта Марина Созопол	52	62	21	33,87%
Магазин 3 -вила 2– Санта Марина Созопол	1	1	0	0,00%
База Черноморец	11	13	0	0,00%
Сладкарница, Вила 47 Санта Марина Созопол	4	5	0	0,00%
ТК I, Санта Марина Созопол	25	30	0	0,00%
ТК II, Санта Марина Созопол	23	28	0	0,00%
ТК Марина Плаза, Санта Марина Созопол	29	35	0	0,00%

Хотел „Вива Маре Бийч“, Санта Марина Созопол	251	301	39	12,95%
Помещение гр.София, ул.„Будапеща“2	2	2	0	0,00%
Общо	**1043**	**1253**	**83**	**6,62%**

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.

Структурата на капитала на Дружеството към 30.09.2026 г. е представена по-горе в раздел I „Обща информация за дружеството“. Към 30.09.2026 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е част от групата на Феърплей Интернешънъл АД.

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

Не е открито производство по несъстоятелност на дружеството.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период за проект FPI City Tower, гр. София беше издадено разрешение за ползване и дружеството сключи окончателни договори за покупко – продажба на недвижими имоти, приходите от които са включени в информацията по т. 2 „Отчет за всеобхватния доход“, т. 2.1.1. „Нетни приходи от продажби“.

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

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

1.5. Промяна на одитора на дружеството и причините за промяната

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит. 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. – 30.09.2026 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ оповестява вътрешна информация чрез информационната платформа investor.bg, достъпна на адрес - https://www.investor.bg/bulletin/index/1/1085/0/0/0/1/, чрез информационната платформа x3news.com, достъпна на адрес - http://www.x3news.com, както и на корпоративната страница на дружеството, на електронен адрес - http://fpp.bg/

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

Долуподписаните,

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

Декларираме, че:

Доколкото ни е известно:

1. Междинният финансов отчет към 30.09.2026 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 30.09.2026 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.

30.10.2026 г.

Декларатори:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.10.30 17:06:16 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2026.002.22031

1. Кристина Петрова ……..
Изп. директор на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Kamen Petrov Kamenov
Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.10.30 16:46:56 +02'00'

2. Камен Каменов ……..
Управител на „Камен Каменов” ЕООД