



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 2 от ЗППЦК
КЪМ 30.06.2025 Г.**

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Учредено е на 15.07.2005 г. и е вписано в Търговския регистър с решение № 1/28.07.2005 г. по ф. д. 8851/2005 на Софийски градски съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса” АД (БФБ) от 17.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава.

Към 30.06.2025 г. основният капитал на дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. 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	41 468 670	52,80%
Физически лица	37 076 730	47,20%

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

Таблица № 2

Акционери	Към 30.06.2025 г.		Към 31.12.2024 г.	
	Бр. акции	% участие	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	24 177 032	30,78%	24 023 891	30,59%
ФП ИНВЕСТ АД	12 431 753	15,83%	12 431 753	15,83%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%	18 837 177	23,98%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 175 315	84,25%	65 999 674	84,03%
От всичко акции	78 545 400	100,00%	78 545 400	100,00%

Към 30.06.2025 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

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

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Кристина Петрова.

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

Одитният комитет е в състав:

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

Дружеството е емитирало емисия варанти с актуален размер към 30.06.2025 г. от 68 590 800 броя ценни книжа, които се търгуват на БФБ, Сегмент за борсово търгувани продукти, борсов код FPPV.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Феърплей Пропъртис АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради) на територията на Република България като чрез обслужващо дружество (трето лице съгласно чл. 27 от ЗДСИЦДС), осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажбата им на крайни клиенти.

2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

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

Феърплей Пропъртис АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), след което възлага на професионални фирми строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление в последствие. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на България.

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

За последващо диверсифициране на портфейла си Дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия. Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез собствени средства от оперативната дейност,

издаване на ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

2.3. Портфейл на дружеството

Към 30.06.2025 г. в портфейлът на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти.

Основните активи на Феърплей Пропъртис АДСИЦ са в сегмента на бизнес имотите, като дружеството притежава две бизнес сгради в гр. София:

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

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

Друг сегмент, представен в портфейла на Феърплей Пропъртис АДСИЦ са жилищните имоти – ваканционни апартаменти във в.с. Санта Марина, в.к. Марина Хил – гр. Черноморец и във в.к. Св. Иван Рилски.

Последният сегмент са земи за развитие – проекти в гр. Сандански, гр. София, гр. Сапарева баня, гр. Созопол и к.к. Паничище. Те са в различни етапи от инвестиционния процес и се проучват възможностите за реализацията им..

Инвестиционните имоти на дружеството към 30.06.2025 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв.)

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	89	196
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	46	657
Земя – гр. Сандански	1 198	-371	827
Земя – с. Паничище	1 333	34	1 367
Земя – с. Черноморец	718	-331	387
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	207	844
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван“	15 151	-785	14 366
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	-2	13
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	-3	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	-4	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	-3	13
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-77	49
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-77	49
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-153	284
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-120	73
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-110	247
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	-32	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-19	39
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-19	37
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	-21	42
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	79	-26	53
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	-25	15
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-43	25
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-198	274

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	-67	133
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-58	132
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-75	131
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-44	863
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	-191	512
Санта Марина - вила 82, склад	177	-25	152
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	-1 435	3 384
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	-1 083	2 884
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	-384	3 071
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-164	2 447
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	11 913	1 127	13 040
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	10 074	1 340	11 414
Общо	61 176	-3 102	58 074

През отчетния период беше сключен окончателен договор за продажбата на имоти, намиращи се в гр. София, район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“ № 9, а именно поземлен имот с площ от 2600 кв. м. заедно с построената в него административна сграда със заведение за хранене, подземен гараж на две нива и помещение за трафопост, с издадено Разрешение за ползване от 20.04.2018 г. от ДНСК, състояща се от сутерен на две нива, партер и 6 етаж, с обща РЗП 12 560 кв. м. – сграда FairPlay Business Hub. Сделката е на стойност 45 062 хил. лв. с включен ДДС.

Описание на по-важните инвестиции на Дружеството

◆ Hill Tower Business Center, гр. София

Имотът се намира в гр. София, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А и представлява сграда, долепена от западната страна на съществуваща сграда на Български червен кръст (БЧК), проектирана с два входа, от запад - непосредствено от уличния тротоар и от юг - от открит паркинг пред сградата на БЧК, включително и рампа посредством, която се достига до второто ниво на съществуващия гараж. Сградата е със застроена площ от 911,90 кв. м. и РЗП от 6064,78 кв.м., второто (долно) ниво на подземния гараж е със застроена площ от 1710,40 кв.м., включващо паркинг, машинно помещение и рампа. Сградата е напълно отдадена с дългосрочни договори за наем.

◆ FPI Business Center, гр. София

Имотът се намира в гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б, и е с площ от 4558 кв.м., като в него е построена административна сграда, състояща се от две тела: сграда А – административна сграда със сутерен и осем етаж, и сграда Б – административна сграда със сутерен и шест етаж. Сградата е със РЗП 11 189 кв.м. и е отдадена с дългосрочни договори за наем.

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

На 01.02.2023 г. Дружеството придоби поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7, строителна документация на изграждащата се в имота сграда, както и извършените строителни-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н

Оборище, гр. София“. FPI City Tower се изгражда съгласно инвестиционен проект, одобрен на 25.05.2021 г. от Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община, както и всички последващи архитектурни проекти – преработка по чл. 154 от ЗУТ.

Към настоящият момент конструкцията на проекта и фасадата са завършени, а дейностите по изграждане на водопроводна, климатична, електрическа и пожароизвестителна система, както и довършителни строително монтажни дейности са напреднали. Извършват се и дейности във връзка с вертикалната планировка на сградата.

През отчетния период за сградата беше издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ.

Част от средствата за строежа на сградата бяха подsigурени със собствени средства на дружеството, като в края на м. септември 2023 г. Феърплей Пропъртис АДСИЦ сключи Договор за комбиниран банков кредит с „УниКредит Булбанк“ АД, с който се обезпечават финансово завършването на проекта.

◆ **Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол**

В.с. „Санта Марина“ се намира в района на Бургаския залив на 32 км. южно от гр. Бургас.

Селището е разположено на морския бряг в гористата местност „Света Марина“.

Акцент в развитието му са услугите, забавленията и комфорта предимно на семейства с деца. В съседство са разположени няколко плажа – „Златна рибка“, къмпинг „Градина“ и „Царски плаж“. Ваканционното селище включва около 1 500 жилищни единици, разположени на площ от почти 145 000 кв.м в над 80 жилищни сгради, 2 търговски комплекса, 4 ресторанта, 2 конферентни зали, 2 супермаркета, медицински център, СПА център с фризьорски и козметичен салон, множество магазини, офиси, складови и технически площи.

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

◆ **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.

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

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

◆ **Марина Хил, гр. Черноморец**

„Марина Хил“ е ваканционен комплекс, разположен в гр. Черноморец и функциониращ от 2008 г. Комплексът се състои от две сгради – хотелска и жилищна, с облагородено, общо дворно пространство. Хотелската сграда се отдава под наем, а жилищната част е предназначена за продажба.

Разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

Общата площ на парцела е 4 175 кв. метра, а разгънатата застроена площ на хотелската част (тип общежитие) е 3 150 кв. м.

◆ Проект в к.с. Паничище

През 2007 г. Дружеството започна реализация на проект за изграждане на хотелска част и апартаменти до безотточното езеро в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижимия имот, собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. Във връзка с реализацията на проекта, Дружеството е разработило „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.

◆ Проект в гр. Сапарева баня

През 2008 г. Феърплей Пропъртис АДСИЦ планира създаването в гр. Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище за възрастни хора, с подходяща социална и инженерна инфраструктура върху придобити недвижими имоти с площ от около 86 000 кв.м. Към момента, липсата на средства не позволява община Сапарева баня да изгради транспортна инфраструктура в района и това отлага плановете за развитие на Феърплей Пропъртис АДСИЦ. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор, който да закупи имота с цел реализация на инвестиционно решение.

◆ Проект в гр. Сандански

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

◆ Земя в гр. Созопол и нови проекти в развитие

Към края на отчетния период дружеството притежава имоти с площ над 20 дка в гр. Созопол, които са в процес на развитие.

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

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

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

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

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

През втората половина на 2024 г. община Созопол издаде разрешение № 103/2024 г., с което се разрешава на дружеството строеж на „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ (The Residence – продължение на в.с. Света Марина) в УПИ ХХХІІІ –35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Туристическият комплекс е с разгъната застроена площ от 7277.60 кв.м. и включва 22 апартамента с морска гледка, етажен паркинг с две подземни и три надземни нива с повече от 120 гаража и паркоместа, както и зарядни точки за електромобили и инфраструктура за бъдещо разширение на броя зарядни станции. Въз основа на Решение 637-ДСИЦ/10.09.2024 г. на КФН, с което „Планекс Бургас“ ООД беше одобрено за трето лице съгласно чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, Феърплей Пропъртис АДСИЦ възложи на това дружество строителството на апартаментния комплекс. Към 30.06.2025 г. за сградата е издаден Акт 14, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

Инвестицията в проекта е на стойност 8,5 млн. лв. и част от средствата за строежа на сградата са подsigурени със собствени средства, като през м. декември 2024 г. Феърплей Пропъртис АДСИЦ сключи Договор за стандартен инвестиционен кредит с „Банка ДСК“ АД, с който се обезпечават финансово завършването на проекта.

С цел подобряване показателите за бъдещо застрояване и продължаване на инвестиционната активност на дружеството в гр. Созопол през 2024 г. се инициира процедура за обединение на ПИ 67800.35.180 и намиращият се в съседство ПИ 67800.35.49. Към датата на настоящия доклад тази процедура е приключила. Със заповед на кмета на Община Созопол за частично изменение на ПУП – ПРЗ в обхват на УПИ ХХХІІІ-35.180 (ПИ 67800.35.180) по КК на гр. Созопол и П-35049 (ПИ 67800.35.49) по КК на гр. Созопол същите се обединяват и се обособява един нов УПИ с идентификатор 67800.35.17 с площ от 9824 кв.м. с отреджване „За рекреационни дейности – за сгради за отпих и курорт, подземни паркинги, апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“ с предвидено в него запазване на сградата в строеж и ново свободно застрояване. Към датата на настоящия доклад се извършва проектиране с цел реализация на инвестиционно намерение за изграждане на няколко жилищни сгради с подземни гаражи в имот с идентификатор 67800.35.17.

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

В края на 2024 г. и в изпълнение на решението на ОСА, проведено на 14.06.2024 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и изразяваща се в сключване на договор със Света Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради.

Вилните сгради са ситуирани в южната част на УПИ ХХ-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м на двете вилни сгради, общо разгъната застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо разгърнатата застроена площ подземно и надземно от 3 647,60 кв.м., включващи застроена площ на подземен гараж и разгънатата застроена площ на вилни сгради. Вилите са четириетажни и са изградени над общ подземен етаж, състоящ се от зона за паркиране и гариране. Към датата на настоящия доклад за Вила 85 и

Вила 86 са издадени Акт 14, предстои възлагане на довършителни работи, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

Междувременно се извършва проектиране за имот 67800.35.138 с цел бъдещо застрояване с нови Вилни сгради № 87 и № 88.

◆ Земя в с. Герман, Столична община

Дружеството притежава 16 бр. поземлени имоти – ниви, находящи се в землището на с. Герман, Столична община, Област София – град, в две съседни местности - Грамадето и Бунаро, с обща площ около 52 хил. кв. м. Върху територията, където се намират недвижимите имоти, предстои провеждането на отложена от 2017 г. процедура по първа регулация по чл. 16 от ЗУТ. След промяна на статута на територията и завършване на проекта за доизграждане на отсечката на Околовръстен път от ж.к. Младост 4 до ул. „Стар лозенски път“ е възможна реализацията на инвестиционно намерение за изграждането на жилищен комплекс от затворен тип.

2.4. Дейности на дружеството с оглед опазване на околната среда

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

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

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

Асансьорите ще са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия. Към края на отчетния период е завършен проекта за зелен покрив на ниското тяло на FPI City Tower.

FPI City Tower ще бъде сертифициран по стандартите на LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) - най-широко използваната система за оценка на зелени сгради в света.

Критериите за оценка на сгради, които се използват в LEED сертификацията, са разделени на 6 категории: устойчиво местоположение, ефективно използване на вода, енергийна ефективност, устойчиви материали и ресурси, качество на въздуха в сградата и иновации в дизайна.

Сертификатът LEED свидетелства за независима, тристепенна проверка на покритието на един строителен проект в съответствие с най-съществените зелени изисквания в областта на строителството.

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

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

III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 30.06.2025 г.

- На **03.01.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило на 03.01.2025 г. уведомление за промяна в притежавано от Анна Петрова Захариева участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, от 9,25% на 13,63%.

- На **30.01.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2024 г.

- На **31.03.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2024 г.

- На **16.04.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 15.04.2025 г. уведомления за промяна в притежавани участия в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

- на 10.04.2025 г. участието на Анна Петрова Захариева в емисията е намаляло от 16,95% на 0%.

- на 10.04.2025 г. участието на „Феърплей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 39,96% на 56,91%.

- На **24.04.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпили на 23.04.2025 г. уведомления за промяна в притежавани участия в емисия варианти с ISIN BG9200002228, издадена от „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

- на 16.04.2025 г. участието на Марио Захариев Захариев в емисията е намаляло от 19,07% на 0%.

- на 16.04.2025 г. участието на „Феърплей Интернешънъл“ АД в емисията се е увеличило от 59,91% на 75,98%.

• На **29.04.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2025 г.

• На **13.05.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 13-06-2025г. от 10:00 часа в София - 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2024 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

3. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ през 2024 г.

4. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

5. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира по предложение на одитния комитет д-р Атанаска Ивова Филипова - Сланчева, регистриран одитор № 0693/2011 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „Одит Консулт 2004“ ЕООД, ЕИК 131261985, одиторско дружество № 0122, да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г.

6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение 100% от печалбата за 2024 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в общ размер на 1 572 540,28 лв., да бъде разпределена като дивидент при спазване на изискването на чл. 247а от Търговския закон.

7. Вземане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2021 г., 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Кристина Димитрова Петрова – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността и през 2022 г., 2023 г. и 2024 г. Светла Димитрова Ангелова – член на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността ѝ през 2024 г. Нели Неделчева Динкова – член на Съвета на директорите.

8. Вземане на решение за промени в устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за промени в устава на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ съгласно проект, който е част от писмените материали към Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на дружеството. Решението на ОСА за промени в устава на дружеството влиза в сила след издаване на одобрение от Комисия за финансов надзор по реда на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на предложените промени в устава.

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

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите предоставя право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да сключат сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията съгласно Мотивирания доклад на Съвета на директорите по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изразяващи се в сключване на договори със „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 за покупко – продажба на недвижими имоти с идентификатор 67800.36.48, идентификатор 67800.36.453, идентификатор 67800.36.454, идентификатор 67800.36.455, идентификатор 67800.36.456, идентификатор 67800.36.457, идентификатор 67800.36.458, идентификатор 67800.36.459, идентификатор 67800.36.528 и идентификатор 67800.35.106, намиращи се в гр. Созопол, м. Света Марина. Общото събрание дава право на Съвета на директорите да извърши всички необходими правни и фактически действия, свързани с изпълнение на предоставените по настоящата точка права.

10. Разни

• На **04.06.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ реализира успешна продажба на офис сградата FairPlay Business Hub и продължава да развива нови проекти в центъра на София

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ обявява успешното приключване на сделката за продажба на офис сградата FairPlay Business Hub, разположена на ул. „Люба Величкова“ № 9 в столичния квартал Хладилника. Сделката е на стойност 23 040 000 евро и е част от дългосрочната стратегия на дружеството за реализиране на създадени активи при благоприятни пазарни условия и пренасочване на капитала към следващата генерация проекти.

Имотът бе придобит от Фърст Биг Ориндж Гардън ЕООД, дружество, собственост на предприемача и инвеститор Петър Митев. Консултант по сделката бе Avalant, с водещ партньор Христо Андонов. Сделката се осъществи при запазване на съществуващите наемни отношения.

Реализацията на FairPlay Business Hub е резултат от последователната ни стратегия за създаване и предлагане на висококачествени бизнес имоти. През 2025 г. ние съсредоточаваме вниманието си върху следващия етап от нашето развитие – изграждането на емблематични сгради от ново поколение с отлична локация и технологично предимство.

Сред най-значимите текущи проекти на дружеството е FPI City Tower – модерна, високотехнологична сграда със смесено предназначение, която се изгражда на ключова локация в идеалния център на София – в непосредствена близост до паметника Васил Левски, на ул. Панайот Волов 9. Сградата ще се отличава със съвременна архитектура,

интелигентни системи за управление и устойчиви решения, съчетаващи удобство, ефективност и представителност.

Паралелно с FPI City Tower, ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ работи и по други инвестиционни инициативи в сегментите на жилищните и ваканционни имоти, запазвайки фокуса си върху качество, локация и дългосрочна стойност.

• На **13.06.2025 г.** ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за паричен дивидент със следното съдържание:

На проведеното на 13.06.2025 г. общо събрание на акционерите на „ФейърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се взе решение за разпределяне на 100% от печалбата за 2024 г., преобразувана съгласно чл. 29, ал. 3 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, в размер на 1 572 540,28 лв.

С настоящото Ви уведомявам, че размерът на дивидента е 0,02 лв. на акция. Общият подлежащ на изплащане дивидент е в размер на 1 572 540,28 лв. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар“ АД към 27.06.2025 г.

На акционерите, чиито акции се съхраняват по лични сметки в Регистър А на „Централен депозитар“ АД дивидентът ще бъде изплащан чрез „Уникредит Булбанк“ АД. С последващо решение на Съвета на директорите на „ФейърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде определена началната и крайната дата на изплащане на дивидента.

• На **13.06.2025 г.** ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 13.06.2025 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.

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

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

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

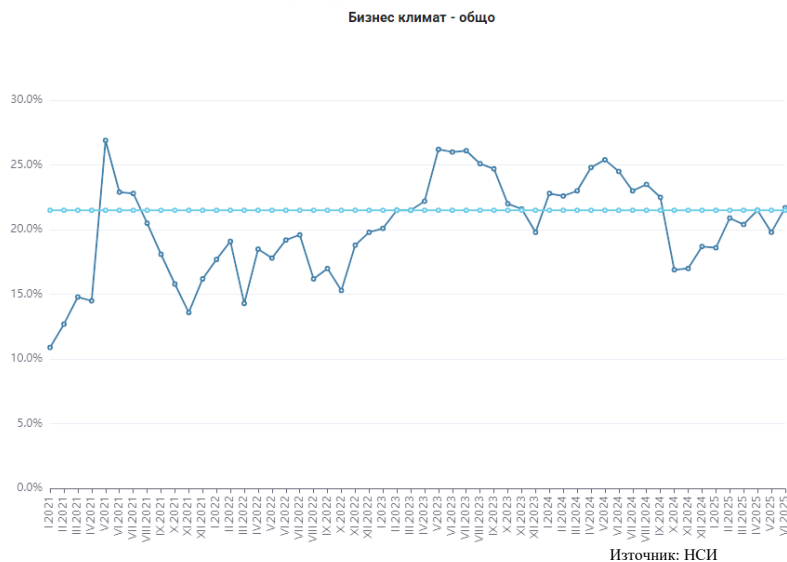
Таблица № 4

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. Въпреки функционирането на редовно правителство с осигурено парламентарно мнозинство, подкрепящо водените политики, в България продължава да е налице бавен напредък по изискванията от ЕС реформи в съдебната система и мерки за борба с корупцията, съчетано с обществено недоволство от стандарта на живот, както и висока уязвимост към външни шокове, поради високата зависимост от износа.

ОБЩ
МАКРОИКОНОМ
ИЧЕСКИ РИСК

По данни на Националния статистически институт от 30.06.2025 г. *общият показател на бизнес климата през юни 2025 г.* се покачва с 1.9 пункта спрямо предходния месец (от 19.8% на 21.7%). Подобрене на показателя се наблюдава в строителството, търговията на дребно и в сектора на услугите, а в промишлеността запазва приблизително равнището си от май.



През юни 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ остава приблизително на нивото си от предходния месец (от 18.2% на 18.4%). Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като благоприятна, докато очакванията им за дейността през следващите три месеца са резервирани. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса. Преобладаващата част от мениджърите очакват продажните цени в промишлеността да останат без промяна през следващите три месеца.

През юни 2025 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се повишава с 2.8 пункта (от 23.3% на 26.1%), което се дължи на позитивните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. По тяхно мнение настоящата строителна активност е леко подобрена, като прогнозите им за следващите три месеца са дейността да се задържи на същото равнище. Основният фактор, затрудняващ дейността в сектора, е недостигът на работна сила, посочен от 43.2% от предприятията. На второ и трето място са несигурната икономическа среда и цените на материалите. Относно продажните цени в строителството мениджърите предвиждат известно увеличение през следващите три месеца.

През юни 2025 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 3.0 пункта (от 12.4% на 15.4%), което се дължи на благоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Позитивни са и мненията им относно настоящото търсене на услуги, докато очакванията за следващите три месеца се изместват към по-умерените мнения. Най-сериозният проблем за дейността продължава да е несигурната икономическа среда, следвана от конкуренцията в бранша и недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите прогнозите на мениджърите са за леко увеличение през следващите три месеца.

Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 4/2025 на Европейската централна банка, се очаква растежът на БВП ще бъде средно 0,9% през 2025 г., 1,1% през 2026 г. и 1,3% през 2027 г. Неревизираната

	<p>прогноза за растежа през 2025 г. отразява по-силно от очакваното първо тримесечие наред с по-слаба перспектива за останалата част от годината. Макар че несигурността, свързана с търговските политики, се очаква да възпира бизнес инвестициите и износа, особено в краткосрочен план, нарастващите държавни инвестиции в отбраната и инфраструктурата все повече ще подпомагат растежа в средносрочен план. По-високите реални доходи и стабилният пазар на труда ще позволят на домакинствата да увеличат разходите си. Наред с по-благоприятните условия за финансиране това би трябвало да направи икономиката по-устойчива на сътресения в глобален план. Управителният съвет е решен да гарантира устойчивото стабилизиране на инфлацията на средносрочното ѝ целево равнище от 2%. При определянето на подходящия курс на паричната политика той ще прилага основан на данните подход, заседание по заседание, особено в сегашните условия на изключителна несигурност. Решенията на Управителния съвет за лихвените проценти ще се основават на оценката му за перспективата за инфлацията с оглед на постъпващите икономически и финансови данни, динамиката на базисната инфлация и силата на трансмисионния механизъм на паричната политика. УС не се ангажира предварително с определена траектория на лихвените проценти.</p>														
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание на 5 юни 2025 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки трите основни лихвени процента на ЕЦБ. По-специално, решението да се понижи лихвеният процент по депозитното улеснение, чрез който Управителният съвет задава курса на паричната политика, се основава на актуализираната оценка на прогнозата за инфлацията, динамиката на базисната инфлация и силата на трансмисионния механизъм на паричната политика.</p> <p>В момента инфлацията е на равнище около средносрочната цел на Управителния съвет от 2%. Според базовите макроикономически прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от юни 2025 г. се предвижда общата инфлация да бъде 2,0% през 2025 г., 1,6% през 2026 г. и 2,0% през 2027 г. Низходящата ревизия спрямо макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ за еврозоната от март 2025 г. – с 0,3 процентни пункта за 2025 г. и 2026 г. – отразява главно по-ниските допускания за енергийните цени и по-висок обменен курс на еврото. Експертите прогнозираят инфлацията (без енергията и храните) да бъде средно на равнище съответно от 2,4% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г. и 2027 г., като цяло без промяна спрямо прогнозите от март.</p> <div data-bbox="596 1223 1235 1581" style="text-align: center;"> <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>3,00%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>2,75%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2,50%</td> </tr> <tr> <td>Април</td> <td>2,25%</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>2,00%</td> </tr> <tr> <td>Юни</td> <td>2,00%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p>	Месец	Лихвен процент	Януари	3,00%	Февруари	2,75%	Март	2,50%	Април	2,25%	Май	2,00%	Юни	2,00%
Месец	Лихвен процент														
Януари	3,00%														
Февруари	2,75%														
Март	2,50%														
Април	2,25%														
Май	2,00%														
Юни	2,00%														
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> По данни на НСИ през януари 2025 г. месечната инфлация е 2,0%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3,8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2,4%.</p> <p><i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През януари 2025 г. месечната инфлация е 1,8%, а годишната инфлация за януари 2025 г. спрямо януари 2024 г. е 3,8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2024 - януари 2025 г. спрямо периода февруари 2023 - януари 2024 г. е 2,6%.</p> <p><i>Индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0,6%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 4,0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2,6%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари</p>														

2024 г. е 2.5%.

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

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

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

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

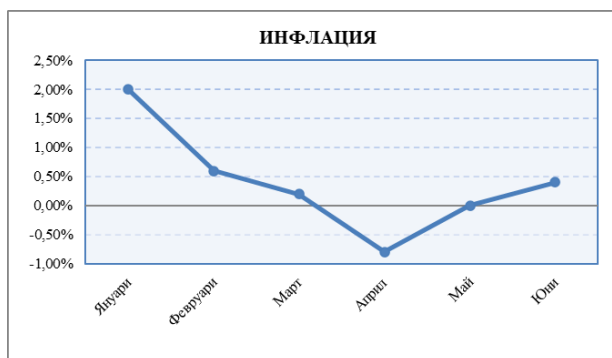
Хармонизиран индекс на потребителските цени: През април 2025 г. месечната инфлация е -1.2%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (април 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.3%, а средногодишната инфлация за периода май 2024 - април 2025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

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

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

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

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



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

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

Валутният риск ще има влияниия върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката,

рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС.

Според Отчет за дейността на министерството на финансите за периода 9 април - 26 август 2024 г. на 12 април 2024 г. беше подписано Споразумение за партньорство между Европейската комисия (ЕК) и Република България за организиране на информационни и комуникационни кампании относно въвеждането на еврото в страната. Документът предвижда координиране на усилията на българските и европейските власти с цел повишаване на обществената информираност за функционирането на Икономическия и паричен съюз, както и да се подпомогне плавно смяна на лева с евро. На 26 юни 2024 г. Европейската комисия (ЕК) и Европейската централна банка (ЕЦБ) публикуваха конвергентните доклади за 2024 г., в които представят оценката си за напредъка по пътя към еврозоната, постигнат от шестте държави членки, задължени да приемат еврото: България, Чехия, Унгария, Полша, Румъния и Швеция. Според тазгодишните конвергентни доклади България продължава устойчиво да покрива три от четирите числови критерия за членство, а именно този за стабилност на публичните финанси (бюджетно салдо и държавен дълг), за валутния курс и за дългосрочния лихвен процент. България не изпълнява единствено критерия за ценова стабилност, като очакванията са инфлацията да се понижи през следващите месеци, което би позволило на България да изпълни и последното предизвикателство пред членството ѝ в еврозоната. В докладите се отбелязва, че от шестте разглеждани държави само законодателството на България може да се счита за съвместимо с правото на ЕС при спазване на условията и тълкуванията, посочени в докладите. В контекста на пълноправното членство в еврозоната България следва да продължи стъпките си към осигуряването на стабилна и предвидима бизнес среда и институционална рамка за постигането на устойчива конвергенция с държавите от еврозоната.

Напредъкът на България за членството ѝ в еврозоната беше приветстван от еврогрупата по време на срещата на европейските лидери на 20.03.2025 г. в Брюксел. Общата европейска отбрана и помощта за Украйна бяха акцентите в разговорите. Очакваме положителни резултати от доклада за готовността ни за еврото между май и юни, заяви премиерът Росен Желязков, който разговаря лично с председателите на Европейската централна банка и на еврогрупата.

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

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

	<p>По данни на БНБ от 30.06.2025 г. брутният външен дълг в края на април 2025 г. възлиза на 47 617.5 млн. евро (43.6% от БВП), което е с 3906.5 млн. евро (8.9%) повече в сравнение с края на април 2024 г. (43 711 млн. евро, 42.1% от БВП). В края на април 2025 г. краткосрочните задължения са 8226 млн. евро (17.3% от брутния дълг, 7.5% от БВП) и се повишават с 660.6 млн. евро (8.7%) спрямо април 2024 г. (7565.3 млн. евро, 17.3% от дълга, 7.3% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 39 391.5 млн. евро (82.7% от брутния дълг, 36% от БВП) в края на април 2025 г., като нарастват с 3245.9 млн. евро (9%) спрямо края на април 2024 г. (36 145.6 млн. евро, 82.7% от дълга, 34.8% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА</p>	<p>Продължаващата война в Украйна и конфликтът в Близкия изток, обуславя повишаването на цените на енергийните ресурси и произтичащите от това по-високи темпове на инфлация за производствените и потребителски цени. Допълнителните рискове за развитието на икономиката представлява ескалацията на геополитическите конфликти и по-нататъшното засилване на глобалните търговски конфликти, особено между Съединените щати и техните търговски партньори.</p> <p>Отбелязаният спад на инфлацията на потребителските цени през 2024 г. и свързаните с това увеличения на реалните доходи ще подкрепят популателната способност на потребителите в Съединените щати и Европа. Краткосрочните лихвени проценти вероятно ще продължат да падат, поне в еврозоната. Въпреки това дългосрочните лихвени проценти, които са от решаващо значение за развитието на пазарите на недвижими имоти и корпоративните инвестиции, вече не се очаква да намалее значително. Мерките за стимулиране на растежа са все по-ограничени от високото ниво на държавен дълг в много държави, който нараства значително по време на пандемията от коронавирус. Икономическите предизвикателства за Европа, свързани с демографските промени, както и ефектите от ускорената трансформация на политиката за климата върху корпоративната конкурентоспособност и популателна способност на домакинствата стават все по-отчетливи. Очакванията са високото ниво на геополитическа и търговска несигурност да натежи върху доверието на потребителите и бизнеса. Високите тарифи за внос, наложени от Съединените щати, както и ответните мерки от страна на търговските партньори биха могли да повишат глобалната инфлация и лихвените проценти, като по този начин забавят икономическия растеж.</p> <p>По отношение на тенденциите в развитието на европейската икономика, очакванията са за малко по-висок растеж на БВП (2025 г.: +1,2%, 2024 г.: +0,9%). Тъй като водещите икономически индикатори не сочат скорошното възстановяване на промишленото търсене, очакванията са за слаб растеж в страните от ЕС с висок промишлен дял.</p> <p>Задълбочаващото се разделение и нарастващата фрагментация променят международните отношения и поставят въпроса дали съществуващите държавни структури/системи са в състояние да отговорят на новите предизвикателства. Нивата на глобално сътрудничество в много области на геополитиката, хуманитарните въпроси, икономическите отношения, екологичните, обществени и технологични предизвикателства, може да достигнат до най-ниската си точка на третиране и преодоляване през следващите години. Ключови държави все повече се обръщат навътре, фокусирайки се върху нарастващите вътрешни икономически и социални проблеми, вместо да се стремят да укрепят многостранните връзки и да се изправят пред споделените предизвикателства.</p> <p>Глобалната политическа перспектива ще се определя от все по-отчетливо налагащия се многополюсен и фрагментиран ред, в който средните и големите сили ще се борят да определят и наложат нови регионални правила и норми.</p> <p>По отношение на конфликта Русия - Украйна, позицията, заета от новата американска администрация ще бъде от решаващо значение за нейното развитие. От действията на новата американска администрация не става ясно дали Съединените щати ще заемат потвърдена позиция спрямо Русия, разчитайки, че подобен ход ще действа като възпиращ фактор за по-нататъшна руска ескалация или ще увеличи натиска върху Украйна, включително чрез намаляване на финансовата подкрепа. Спектърът от възможни развития на конфликта Русия - Украйна е изключително широк, вариращ от по-нататъшна ескалация и развитие, може би включваща и съседните държави до нелеко споразумение за замразяване на конфликта.</p> <p>В Близкия изток всяко преминаване към пълномасщабна война между Израел и Иран ще</p>

	<p>ангажира още повече Съединените щати. Подобна война освен, че притежава потенциал да породи изключителна нестабилност на целия регион, също така да повлияе негативно на икономиките на държавите в Близкия изток.</p> <p>Междувременно неотдавнашното развитие на политическата ситуация в Сирия повдигат както възможности, така и рискове. Надеждите са, че може да има съживяване на икономиката в този регион и да се осигури по-приобщаваща политическа среда. Въпреки това, изграждането на стабилност в цяла Сирия ще бъде предизвикателство, като се отчитат множеството конкуриращи се интереси, които са замесени. Тези интереси включват както местни групи, така и чужди държави. Ако други държави решат да се намесят по-силно, докато се развива преходът, това може да доведе до подновяване на конфронтацията. За бизнеса един от основните уроци, извлечени от продължаващите военни конфликти е необходимостта от осигуряване на устойчивост и диверсификация на веригата на доставки. Тъй като геополитическата нестабилност ще остане висока, инвестициите на бизнеса в прогнозиране и управление на геополитическия риск ще бъдат задължителни. Когато нивото на несигурност около конфликти или потенциални конфликти е високо, упражненията в разработване на различни сценарии, могат да бъдат ценен инструмент, който да помогне на бизнес организациите да се подготвят за различни резултати. Бизнес организациите трябва да вземат предвид не само дали техните доставчици и маршрути за доставка са уязвими към конфликти, но също така да извършат обективна преценка какви са последиците за репутацията им, свързана с рисковете от партньорството или бизнеса с контрагенти, които по някакъв начин са страна в конфликт.</p> <p>В допълнение към списъка от предизвикателства, производителите и потребителите на стоки трябва да се ориентират в променящата се глобална политика, включително непредсказуемия характер на промените в политиката при новата администрация на САЩ. Посоката на движение в САЩ е ясна в две области: ще има засилване на протекционистичната политика, както и оттегляне на подкрепата за инициативи за изменение на климата. С въвеждането на мита през март от 25 % върху целия внос на алуминий и стомана в САЩ, производителите и потребителите преглеждат веригите си за доставки, актуализират разходите и цените и търсят алтернативни договорености. Предвид вероятността търговските войни да ескалират, въздействието върху световната икономика вероятно ще бъде значително. В краткосрочен план това може да предизвика инфлационен натиск, но в по-дългосрочен план обръщането на глобалните търговски потоци ще действа като спирачка за перспективите за икономически растеж. Новата позиция относно екологичната политика в САЩ вероятно ще окаже въздействие върху плановете на много енергийни фирми. Очакванията на водещи анализатори са, пазарите на изкопаеми горива, включително въглища да бъдат допълнително подкрепени през следващите месеци от бързо нарастващото търсене на енергия от центрове за данни и електрически превозни средства, което изпреварва растежа на капацитета за възобновяеми източници.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол“ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. отпада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазара изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен, Хизбула от Ливан и военни действия на територията на Сирия и последвалите бомбардировки от Израел, САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол.</p> <p>Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.</p>

НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Макар, че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност. При 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 ѝ 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.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Дружеството финансира инвестициите си с привлечен заемен капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството.

ВАЛУТЕН РИСК

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели. Предвид наличието на фиксиран курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякак валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис и търговски площи) са деноминирани в евро. Допустими са плащания на договорените наеми в еквивалентно левово изражение.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. 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 ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ

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

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

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

РЕГУЛАТОРЕН РИСК

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

РИСК, СВЪРЗАН С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

Избухналата нова криза с военни действия в Украйна обърна тенденцията, несигурността пред черноморските курорти е съществена, допълнително негативно се отразява и ръста на цените на енергопродукти, горива и хранителни стоки, както и очакванията за инфлация, покачване на лихви и затягане на кредитната активност на банките в страната. Ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се усложни, като макар да се запази интереса към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец, покачването на лихвите и инфлацията затрудни кредитирането, а от там и сделките с недвижими имоти. Същевременно военните действия в Украйна не само не се преустановиха, но и се ожесточиха до степен страните да не разглеждат преговорите като вариант за уреждане на конфликта, което неминуемо води до рязко намаляване на интереса към черноморските ваканционни имоти, повишаване на конкуренцията на предлаганите имоти, съответно спад на цените на ваканционните имоти.

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 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 реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Мениджмънтът на дружеството управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. 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, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, 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 прекъснатите вериги на доставките. Най-съществените потенциални ефекти са в енергетиката, където зависимостта от Русия е значителна. Повишаване на цените на енергията влияе пряко и негативно върху икономическата активност на Европа, като последиците засягат почти всички икономически сектори, в т.ч. и сектора на недвижими имоти, където повишаването на разходите за електроенергия е значително. Войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни и в резултат намирането на финансиране да стане по-трудно. Събитията в ивицата Газа имат по-ограничено пряко икономическо въздействие върху дейността на дружеството, но въпреки това, нестабилността в региона може да доведе до колебания в цените на енергийните ресурси и да засегне глобалните вериги на доставки, което индиректно влияе на българската икономика. Дванадесет дневната война между Израел и Иран пряко повлия на цената на петрола и природния газ,

а оттам и на цената на транспорта. Посочените конфликти пряко влияят на рентабилността на туристическите услуги, от една страна за туристите от засегнатите от конфликта страни е значително по-сложно да пътуват в България, от друга страна близостта на конфликтите до наша територия отблъсква туристи. Предвид посоченото се наблюдава намаление при чуждестранните туристи, което частично се компенсира от български туристи.

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

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас.

За отчетния период на 2025 г. приходите от дейността са 45 074 хил. лв. при 4 562 хил. лв. за аналогичния период на 2024 г.

Таблица № 5 (хил. лв.)

ПРИХОДИ	30.6.2025	Изменение в %	30.6.2024
A. Приходи от дейността			
1. Продукция	2 920	12595,65%	23
2. Стоки	0	-100,00%	7
3. Услуги	4 495	1,40%	4 433
4. Други	37 659	37939,39%	99
Общо за група I:	45 074	888,03%	4 562
II. Приходи от финансираня	0		0
Общо за група Приходи от финансираня:	0		0
III. Финансови приходи			
Общо за група Финансови приходи	0		0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	45 074	888,03%	4 562

Общо разходите за дейността към 30.06.2025 г. са на стойност 33 471 хил. лв. при отчетени 2 688 хил. лв. през аналогичния период на 2024 г.

Таблица № 6 (хил. лв.)

РАЗХОДИ	30.6.2025	Изменение в %	30.6.2024
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	0		0
2. Разходи за външни услуги	2 782	95,37%	1 424
3. Разходи за амортизации	383	-13,35%	442
4. Разходи за възнаграждения	72	-28,00%	100
5. Разходи за осигуровки	7	-41,67%	12
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	29 398	267154,55%	11
Други	479	51,10%	317
I. Общо разходи по икономически елементи	33 121	1336,30%	2 306
II. Общо финансови разходи	350	-8,38%	382
Б. Общо Разходи за дейността (I+II)	33 471	1145,20%	2 688
V. Печалба от дейността	11 603	519,16%	1 874
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия			
IV. Извънредни разходи			
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	33 471	1145,50%	2688
Д. Печалба преди облагане с данъци	11 603	519,16%	1 874
V. Разходи за данъци	0		0
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	11 603	519,16%	1 874

Ж. Нетна печалба за периода	11 603	519,16%	1 874
-----------------------------	--------	---------	-------

Към 30.06.2025 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 11 603 хил. лв. при отчетена към 30.06.2024 г. печалба 1 874 хил. лева.

Таблица № 7 (хил.лв.)

Показатели	30.6.2025	Изменение в %	30.6.2024
Нетни приходи от продажби	45 074	888,03%	4 562
- Нетни приходи от продажби на продукция (в т.ч апартаменти)	2 920	12595,65%	23
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	0	-100,00%	7
- Приходи от услуги	4 495	1,40%	4 433
- Други	37 659	37939,39%	99
Финансови приходи	0		0
Разходи по иконом. елементи	33 121	1336,30%	2 306
Финансови разходи /без разходи за обезценка/	350	-8,38%	382
Общо Разходи за дейността	33 471	1145,20%	2 688
Финансов резултат	11 603	519,16%	1 874
Общо Активи	173 085	12,60%	153 721
Основен капитал	78 545	0,00%	78 545
Нетна стойност на активите (НСА)	124 186	15,90%	107 151
Нетна стойност на 1 акция	1,58	16,18%	1,36

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 173 085 хил. лв.

Таблица № 8 (хил.лв.)

АКТИВИ	30.6.2025	Изменение в %	30.6.2024
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	74 669	-22,76%	96 672
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16 592	-10,11%	18 459
Инвестиционни имоти	58 074	-25,75%	78 209
Нематериални активи	3	-25,00%	4
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко	98 416	72,51%	57 049
Материални запаси	66 259	32,47%	50 020
Търговски и други вземания	4 766	-6,62%	5 104
Финансови активи	0		0
Парични средства и парични еквиваленти	27 391	1322,91%	1 925
ОБЩО АКТИВИ:	173 085	12,60%	153 721

Към 30.06.2025 г. стойността на собствения капитал е 124 186 хил. лв.

Таблица № 9 (хил.лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	30.6.2025	Изменение в %	30.6.2024
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	124 186	15,90%	107 151
I. Основен капитал	78 545	0,00%	78 545
II. Резерви	17 629	0,00%	17 629
III. Финансов резултат	28 012	155,19%	10 977
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0		0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	34 967	-8,75%	38 322
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	13 932	68,91%	8 248
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:	173 085	12,60%	153 721

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.6.2025	30.6.2024
Коефициент на обща ликвидност	7,06	6,92
Коефициент на бърза ликвидност	2,31	0,85
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,97	0,23
Коефициент на незабавна ликвидност	1,97	0,23

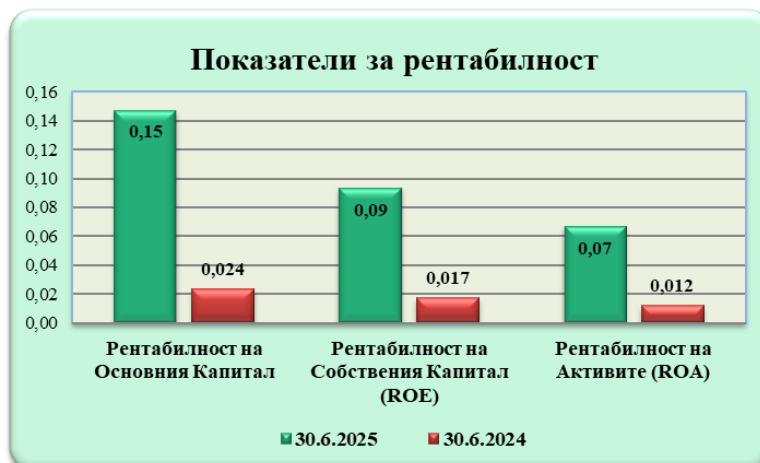


Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.6.2025	30.6.2024
Рентабилност на Основния Капитал	0,15	0,024
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,09	0,017
Рентабилност на Активите (ROA)	0,07	0,012

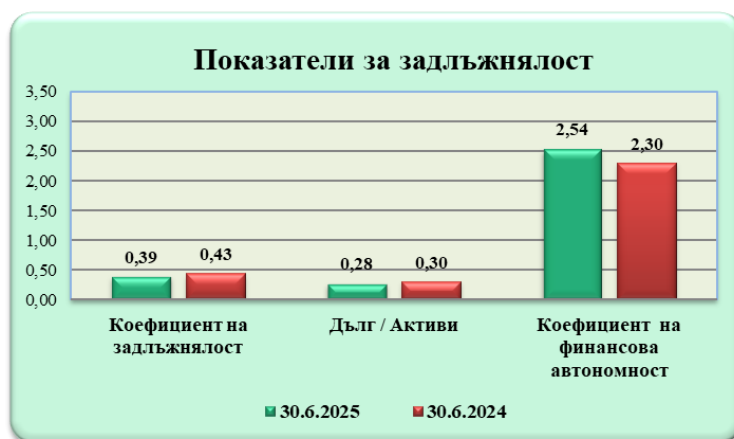


Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	30.6.2025	30.6.2024
Коефициент на задлъжнялост	0,39	0,43
Дълг / Активи	0,28	0,30
Коефициент на финансова автономност	2,54	2,30

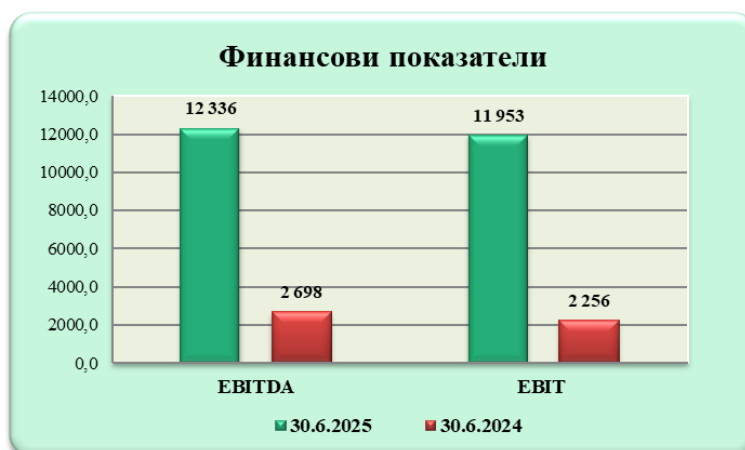


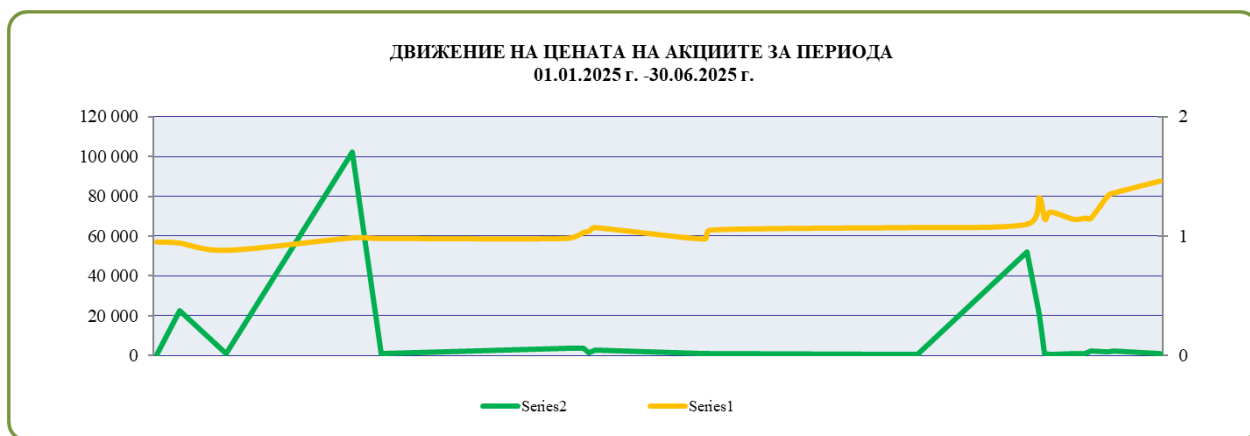
Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	30.6.2025	30.6.2024
ЕБИТДА	12 336	2 698
ЕБИТ	11 953	2 256

VI. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

По-долу е представена графика за периода, която представя информация за търговията с акции за периода от 01.01.2025 г. до 30.06.2025 г.



VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 30.06.2025 г.

Таблица № 14 (в хил. лв.)

Клиент	Вид сделка	30.6.2025	30.6.2024
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	758	341
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	54	32
Санта Марина АД	Наем, право на строеж	1	2
Феърплей Аграрен Фонд АД	Наем	-	1
Агро грам ЕООД	Наем	-	1
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	3	3
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	2	2
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	2	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	4	3
Общо		824	386

Таблица № 15 (в хил. лв.)

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	30.6.2025	30.6.2024
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	2 147	838
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	3	12
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	357	240
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	57	57
Общо		2 564	1 147

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Към 30.06.2025 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 16 (в хил. лв.)

Вземания		
Клиент	Към	Към
	31.12.2025 г.	31.12.2024
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	56	1
Феърплей Аграрен Фонд АД	-	13
ФП Инвест АД	-	1
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	-	4
Паничище ЛМ ЕООД	-	2
Феърплей Интернешънъл АД	-	6
Санта Марина АД	1 173	1 173
ФП Агроинвест ЕООД	-	17
Общо	1 229	1 217

Таблица № 17 (в хил. лв.)

Задължения		
Доставчик	Към	Към
	31.12.2025 г.	31.12.2024
Феърплей Интернешънъл АД	202	421
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	4	27
Феърплей Секюрити ЕООД	11	11
Общо	217	459

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

VIII. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

• На **01.07.2025 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за паричен дивидент със следното съдържание:

В изпълнение на решение по т. 6 от дневния ред на проведено на 13.06.2025 г. Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за изплащане на дивидент за 2024 г., Съветът на директорите на дружеството определя следните срокове за изплащане на дивидента:

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,02 лв.;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,019 лв. за акционерите физически лица;
- Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „Уникредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник),

дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;

- Начална дата за изплащане на дивидента: 28.07.2025 г.;

- Краен срок за изплащане на дивидента чрез „Уникредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД: шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент;

- След изтичане на шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б или на електронна поща – office@fpp.bg.

25.07.2025 г.

Кристина Петрова
Председател на СД и Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ