



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ  
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 2 от ЗППЦК  
КЪМ 31.12.2024 Г.**

**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

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

Към 31.12.2024 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. Аксиите 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 | 41 365 529 | 52,66%    |
| Физически лица  | 37 179 871 | 47,34%    |

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

*Таблица № 2*

| Акционери                   | Пряко участие     |                |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
|                             | Бр. акции         | % участие      |
| ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД    | 24 023 891        | 30.59%         |
| ФП Инвест АД                | 12 431 753        | 15.83%         |
| Марио Захариев Захариев     | 18 837 177        | 23.98%         |
| Анна Петрова Захариева      | 10 706 853        | 13.63%         |
| <b>Общо акционери 5 % +</b> | <b>65 999 674</b> | <b>84.03%</b>  |
| <b>Общ брой аксици</b>      | <b>78 545 400</b> | <b>100,00%</b> |

Към 31.12.2024 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 31.12.2024 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 осъществява експлоатация на придобитите имоти, посредством отдаването им под наем или продажба 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 изпълнението на утвърдени компании в областта на строителството и проектния мениджмънт до въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради, както и професионалното им управление след това. 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, хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове, жилищни и ваканционни апартаменти. 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 издаване на нова емисия ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

### **2.3. Портфейл на дружеството**

Към 31.12.2024 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 три бизнес сгради в гр. София:

- FPI Business Center – район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б
- FairPlay Business Hub – район Лозенец, ул. „Люба Величкова“ № 9
- 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 в.к. Св. Иван Рилски.

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

Инвестиционните имоти на дружеството към 31.12.2024 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв)

| Инвестиционен имот   | Цена на придобиване | Последващи оценки | Балансова стойност |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|
| Земя – гр. Банско  | 107                 | 81                | 188                |
| Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"                          | 611                 | 15                | 626                |
| Земя – гр. Сандански   | 1 198               | -425              | 773                |
| Земя – с. Паничище   | 1 333               | -19               | 1 314              |
| Земя – с. Черноморец   | 718                 | -363              | 355                |
| Земя – гр. София, ул. "Люба Величкова" 9                     | 3 429               | 294               | 3 723              |
| Земя - гр. София, бул. "Черни връх"                          | 637                 | 157               | 794                |
| Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя            | 15 151              | -1 246            | 13 905             |
| 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                 | -199              | 273                |
| 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.     | 907                 | -96               | 811                |
| Санта Марина - вила 79, търговска площ                       | 703                 | -192              | 511                |
| Санта Марина - вила 82, склад                                | 177                 | -25               | 152                |
| Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св.      | 4 819               | -1 524            | 3 295              |
| Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св.     | 3 967               | -1 338            | 2 629              |
| Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина" | 3 455               | -428              | 3 027              |
| Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец                    | 2 611               | -93               | 2 518              |
| Офис сграда – "Бизнес хъб" - гр. София                       | 18 768              | 23                | 18 791             |
| Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София                        | 11 913              | 1 530             | 13 443             |
| Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"           | 10 074              | 579               | 10 653             |
| <b>Общо</b>  | <b>83 373</b>       | <b>-4 203</b>     | <b>79 170</b>      |

През 2023 г. дружеството придоби поземлен имот и изграждаща се в него „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ – FPI City Tower, с адрес: гр. София, район „Оборище“, бул. „Янко Сакъзов“ № 7.

След придобиване на недвижимия имот и строителната документация на изграждащата се в имота сграда основните усилия на ръководството са насочени към обезпечаване на строителната дейност и завършване на сградата в срок.

Част от средствата за строежа на сградата са 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 обезпечава финансово завършването на проекта.

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.

На 05.02.2024 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. ОСА на дружеството се взе решение за сключване на договори със „Санта Марина“ АД за учредяване на право на строеж (суперфиция) върху посочените два недвижими имоти.

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.

Вилните сгради ще бъдат ситуирани в южната част на УПИ ХХ-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м на двете вилни сгради, общо разгъната застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо разгъната застроена площ подземно и надземно от 3 647,60 кв.м., включващи застроена площ на подземен гараж и разгъната застроена площ на вилни сгради. Вилите са четириетажни и ще бъдат изградени над общ подземен етаж, състоящ се от зона за паркиране и гарирание за общо 26 коли, от които 14 гаража и 9 паркоместа, както и 2 зони за колелета, всяка с по 4 склада и места за велосипеди.

На 08.11.2024 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на Феърплей Пропъртис АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и изразяваща се в сключване на договор със Санта Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно решението на ОСА, Съветът на директорите на Феърплей Пропъртис АДСИЦ е овластен да учреди право на строеж на „Санта Марина“ АД в посочения по-горе УПИ срещу пазарен процент обезщетение не по-малко от 24% от надземното РЗП (в конкретния случай не по-малко от 627,50 кв.м. РЗП).

Съгласно сключения със Санта Марина АД договор Феърплей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента (5 апартамента във вилна сграда № 85 и 4 апартамента във вилна сграда № 86) с общо РЗП от 685,54 кв.м., както и с 3 склада (във вила № 85) с общо РЗП от 19,77 кв.м. или общо дружеството ще получи 705,31 кв.м. (26,98% от надземното РЗП).

Към 31.12.2024 г. строителството на двете нови вили е в ход, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

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) в УПИ ХХХІІІ –35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Туристическият комплекс ще е с разгъната застроена площ от 7277.60 кв.м. и се предвижда да бъдат изградени 22 апартамента с панорамна 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 31.12.2024 г. строителството на сградата е в ход, 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 обезпечава финансово завършването на проекта.

#### **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 се изгражда 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. Асансорите са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия.

Предвижда се инсталиране на фотоволтаична система за вътрешна употреба, която да покрива до 20% от дневните нужди на офисната част на сградата.

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

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

Сертификатът LEED свидетелства за независима, тристепенна проверка на покритието на един строителен проект в съответствие с най-съществените зелени изисквания в областта на строителството. Разработен е за търговски, офис, административни и обществени обекти, хотели и жилищни сгради с повече от 4 етажа. Сертификацията обхваща целия жизнен цикъл на сградата - проектиране и строителство, експлоатация и поддръжка, модернизация и реконструкция. Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ проучва възможността за сертифициране и на останалите административни сгради в портфолиото на дружеството по стандартите на LEED или BREEAM.

Междувременно в офис сградите е въведена система за разделно събиране на отпадъците, както и пречистваща станция за питейна вода и пунктове за събиране на литиево-йонни батерии.

Във връзка с извършвано поэтапно обследване на административните сгради на дружеството, с цел оптимизиране на енергийни показатели и намаляване на въглеродния отпечатък, през отчетния период беше инвестирано в подмяна на топломери, студомери, водомери, както и в ОВиК техника в FPI Business Center.

Проектът на The Residence в гр. Созопол предвижда зарядни точки за електромобили и инфраструктура за бъдещо разширение на броя зарядни станции.

### **III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 31.12.2024 г.**

- На **30.01.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет на дружеството към 31.12.2023 г.

- На **01.02.2024 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:

Уведомявам Ви, че на 01.02.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 31.01.2024 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи тристранно споразумение за преразпределение на отдадени под наем площи в “FPI Business Center“, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б със следните лица: „Санта Марина“ АД и „Феърплей Проджект Мениджмънт“ ЕООД.

- На **29.03.2024** г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2023 г.

- На **16.04.2024** 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 уведомления за промяна в притежавано участие в емисия варанти с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:

- Участието на Катерина Захариева е намаляло от 10,01% на 0%;
- Участието на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се е увеличило от 28,04% на 39,96%.

- На **22.04.2024** 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. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 22.04.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 19.04.2024 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи договори по силата на който „Санта Марина“ АД, ЕИК 131366349 учредява в полза на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ безвъзмездно и безсрочно право на прокарване през част от поземлен имот с идентификатор 67800.35.106, собственост на „Санта Марина“ АД, на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, включващо полагане на сградно водопроводно отклонение от площадков водопровод за захранване с чиста вода и сградно канално отклонение от площадкова канализация за отвеждане на отпадни води на обект: „Апартаментен туристически комплекс с надземен паркинг и подземен паркинг – гаражи“.

Обектът ще бъде изграден в поземлен имот с идентификатор 67800.35.180, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Общата площ на цялата сервитутна зона е в размер на 20,20 кв.м.

„Санта Марина“ АД предоставя на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ безвъзмездно и безсрочно право за използване на съществуваща площадкова ВиК мрежа, изградена във ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол, представляваща собственост на „Санта Марина“ АД. Площадковата ВиК мрежа ще бъде използвана съгласно нейното предназначение и без тя да се променя съществено, с цел захранването с вода и отводняването на битово - фекални води на обект: „Апартаментен туристически комплекс с надземен паркинг и подземен паркинг-гаражи“, предстоящ за изграждане в поземлен имот с идентификатор: 67800.35.180.

- На **30.04.2024** г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2024 г.

- На **14.05.2024** 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 14-06-2024г. 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 2023 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2023 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 2023 г.

3. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ през 2023 г.

4. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2023 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 2024 г.

6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент

7. Вземане на решение за освобождаване от длъжност на Иванка Христоскова Ангелова, като член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

8. Вземане на решение за избор на Нели Неделчева Динкова за член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

9. Определяне на размера на възнаграждението на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

10. Определяне на размера на гаранцията за управление на новоизбраният член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

11. Определяне на размера на възнаграждението на члена на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ Кристина Димитрова Петрова.

12. Определяне на размера на гаранцията за управление на Кристина Димитрова Петрова.

13. Приемане на решение по чл. 244, ал. 7, изр. 2 от Търговския закон за оправомощаване на лице, което да сключи от името и за сметка на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ на договорите за възлагане на управлението на Дружеството с членовете на Съвета на директорите, както и всякакви последващи анекси към тях.

14. Преразглеждане на Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

15. Овластяване на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

16. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на Съвета на директорите за учредяване на специализирано дружество/специализирани дружества по смисъла на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – еднолично дружество/еднолични дружества с едноличен собственик на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ чрез извършване на непарична вноска/непарични вноски по реда на чл. 72 и следващи от ТЗ на недвижим имот/недвижими имоти, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и предоставяне на мандат/овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за изпълнение на решението по тази точка.

17. Обсъждане на предложение за предоставяне на право на Съвета на директорите да прехвърли/продаде дялово/акционерно участие (целия дружествен дял в размер на 100% от дяловете от капитала/100% от акционерното участие) на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в специализирано дружество/специализирани дружества по смисъла на чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – еднолично дружество /еднолични дружества с едноличен собственик на капитала „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и предоставяне на мандат на Съвета на директорите на Дружеството да изпълни предоставените по тази точка права.

18. Разни.

• На **14.06.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за паричен дивидент.

Решението за разпределяне на паричен дивидент е взето на ОСА на дружеството проведено на 14-06-2024 г. в София-1407. На ОСА е гласуван дивидент за 2023 г. в общ размер на 803595.30 Размер на дивидента за една акция бруто - 0.0102 лв. Размер на дивидента за една акция нето (само за акционери физически лица) - 0.00969 (само за акционери физически лица) лв.

• На **19.06.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от общо събрание на акционерите проведено на 14.06.2024 г.

• На **04.07.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за определена начална и крайна дата за изплащане на дивидент от реализиратата печалба през 2023 г., с текст:

В изпълнение на решение по т. 6 от дневния ред на проведено на 14.06.2024 г. Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за изплащане на дивидент за 2023 г., Съветът на директорите на дружеството определя следните срокове за изплащане на дивидента:

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0102 лв.;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0097 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: 01.08.2024 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](mailto:office@fpp.bg).

- На **29.07.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2024 г.

- На **13.08.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно издадено разрешение за строеж на "Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива" в гр. Созопол със следното съдържание:

Община Созопол издаде разрешение № 103/2024 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за строеж на „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ в УПИ ХХХІІІ - 35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол.

Комплексът ще е със застроена площ от 1226 м2, РЗП – 4468 м2 и РЗП /със сутерен/ - 7277,60 м2 (съгласувани и одобрени на фаза технически проект за подземния паркинг – гараж на две нива (РЗП – 2786,4 м2) и фаза идеен проект за апартаментен туристически комплекс (РЗП – 2015,80 м2) и за етажния паркинг (РЗП – 2452,20 м2). Предстои избор на изпълнители на дейностите по строителство.

- На **11.10.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно издадено разрешение за строеж на Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива:

Днес, 11.10.2024 г. в гр. Созопол, в.с. Санта Марина, стартира строителството на най-новия проект в портфолиото на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ - туристически комплекс The Residence. Туристическият комплекс е с разгъната застроена площ от 7277.60 кв.м. и се предвижда да бъдат изградени 22 апартамента с панорамна 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. Инвестицията в проекта е на стойност 8,5 млн. лв. и ще бъде финансирана със собствени средства и заеман капитал. На старта на строителството присъстваха представители на инвеститора, както и на главния изпълнител на проекта „Планекс Бургас“ ООД (лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС).

Туристическият комплекс идва в отговор на все по-засиления интерес към в.с. Санта Марина и припознаването му, както от местни, така и от чуждестранни гости, не само като ваканционна дестинация, но и като втори дом, където много хора живеят целогодишно и работят дистанционно. The Residence ще се намира в непосредствена близост до първа рецепция на в.с. Санта Марина, басейн 1 и ресторант Аполония, като собствениците на апартаменти в комплекса ще могат да ползват всички удобства и съоръжения във ваканционното селище. Помислено е и за комфорта с паркирането, като се предвижда част от проекта да бъде реализиран като етажен паркинг, оборудван с автоматична бариера, IP камери за разпознаване на регистрационни номера и автоматична система за плащане. Със своята модерна архитектура и висококачествени строителни решения, новата сграда ще допринесе за решаване на проблемите с паркирането в района и ще спомогне за обогатяване на туристическата инфраструктура в гр. Созопол.

- На **29.10.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2024 г.

- На **07.11.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно издадено разрешение за строеж:

Уведомявам Ви, че община Созопол издаде разрешение № 154/2024 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 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.

Вилните сгради ще бъдат изградени при следните параметри - обща застроена площ от 670 м2 , общо РЗП– 2614,60 м2 и общо РЗП с подземен етаж – 3647,60 м2 .

- На **08.11.2024 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:

Съгласно разрешение за строеж № 154/2024 г. на Община Созопол, влязло в сила на 07.11.2024 г., на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ се разрешава 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.

Вилните сгради ще бъдат ситуирани в южната част на УПИ ХХ-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м. на двете вилни сгради, общо разгънатата застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо разгънатата застроена площ подземно и надземно от 3 647,60 кв.м., включващи застроена площ на подземен гараж и разгънатата застроена площ на вилни сгради. Вилите са четириетажни и ще бъдат изградени над общ подземен етаж, състоящ се от зона за паркиране и гариране за общо 26 коли, от които 14 гаража и 9 паркоместа, както и 2 зони за колелета, всяка с по 4 склада и места за велосипеди.

На 08.11.2024 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ е овластен да учреди право на строеж на „Санта Марина“ АД в посочения по-горе УПИ срещу пазарен процент обезщетение не по-малко от 24% от надземното РЗП (в конкретния случай не по-малко от 627,50 кв.м. РЗП).

Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента (5 апартамента във вилна сграда № 85 и 4 апартамента във вилна сграда № 86) с общо РЗП от 685,54 кв.м., както и с 3 склада (във вила № 85) с общо РЗП от 19,77 кв.м. или общо дружеството ще получи 705,31 кв.м. (26,98% от надземното РЗП).

По-късно през деня бе направен водосвет и първа копка на най-новия проект във в.с. Санта Марина, с което се постави начало на строителството на двете нови вили.

- На **19.11.2024** г. ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ 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. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 19.11.2024 г. „Феърплей Пропъртис“ АД СИЦ в съответствие с овластяване от 18.11.2024 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи анекс към договор с „Феърплей Секюрити“ ЕООД за охрана на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ с адрес гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ 7. Със споразумението единствено се променя продължителността на изпълнение на договорът за охрана, като обекта ще бъде охраняван за период до въвеждане в експлоатация на сградата, но не повече от една година считано от подписване на анекса.

- На **27.11.2024** г. ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ 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. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното съдържание:

Уведомявам Ви, че на 27.11.2024 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ в съответствие с овластяване от 27.11.2024 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК сключи анекси към договори за наем с „Феърплей Аграрен Фонд“ АД, „Римекс Ойл“ ЕООД, „Екоплант Продукт“ ЕООД, „Строй Инвест 2002“ ЕООД, „Агро Грам“ ЕООД и „ФП Агроинвест“ ЕООД.

С анексите се намалява наетата от „Римекс Ойл“ ЕООД, „Екоплант Продукт“ ЕООД и „Строй Инвест 2002“ ЕООД площ и се прави промяна в срока за плащане на наема, с анекса към договора с „Агро Грам“ ЕООД се прави промяна в срока за плащане на наема, а с анексите към договорите с „Феърплей Аграрен Фонд“ АД и „ФП Агроинвест“ ЕООД се отдават допълнително площи и се прави промяна в срока за плащане на наема.

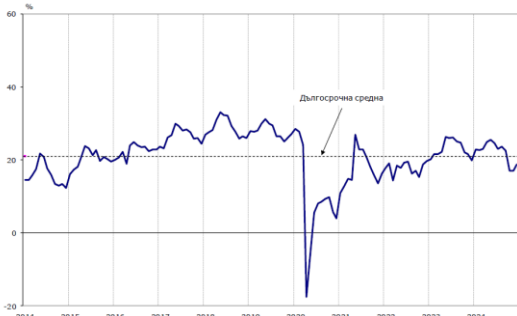
#### **IV. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА**

Рисковете, свързани с дейността на ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, ФеърПлей Пропъртис АД СИЦ 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           | <p>Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Продължаващата политическа нестабилност има потенциал да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и разполагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. Очакванията на бизнеса са да бъде съставено редовно правителство с максимално дългосрочен хоризонт на действие, което да поеме ясен ангажимент за поддържане на макроикономическа стабилност и добра бизнес среда. Основният фокус на българското правителство трябва да бъде икономическата стабилност и чуждестранните инвестиции. От ключово значение за това е провеждането на разумна бюджетна политика, спазването на фискалните правила, както и поддържането на ниски преки данъци.</p> |
| ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК | <p>По данни на Националния статистически институт от 30.12.2024 г. <i>общият показател на бизнес климата през м. декември 2024 г.</i> се покачва с 1.7 пункта (от 17.0% на 18.7%) в сравнение с предходния месец. Повишение на показателя се наблюдава в промишлеността, търговията на дребно и в сектора на услугите. Единствено в строителството е регистрирано понижение.</p> <div style="text-align: center;"> <p><b>Бизнес климат - общо</b></p>  <p>Източник: НСИ</p> </div> <p>През декември 2024 г. съставният показател „<i>бизнес климат в промишлеността</i>“ нараства с 1.9 пункта (от 15.8% на 17.7%) в резултат на по-благоприятните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през</p>  |

|             |  |
|-------------|--|
|             | <p>следващите три месеца. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните пречки за развитието на бизнеса, като през декември се отчита засилване на отрицателното влияние на първия фактор. Прогнозите на мениджърите по отношение на продажните цени в промишлеността през следващите три месеца са в посока на увеличение.</p> <p>През декември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> спада с 3.5 пункта (от 20.4% на 16.9%), което се дължи на по-умерените оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и прогнозите им за строителната активност през следващите три месеца са по-резервирани. Основният проблем за дейността в сектора остава несигурната икономическа среда, посочена от 58.9% от предприятията. На второ и трето място са недостигът на работна сила и цените на материалите. По-голяма част от строителните предприемачи предвиждат продажните цени да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>През декември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> се увеличава с 2.4 пункта (от 9.5% на 11.9%), което се дължи на благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги обаче са по-умерени. Несигурната икономическа среда остава най-сериозната пречка за дейността в сектора. Последната анкета регистрира засилване на негативното влияние на фактора „конкуренция в бранша“, който измества на трето място затрудненията, свързани с недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите очакват увеличение, въпреки че преобладаващата част от тях предвиждат те да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 8/2024 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се предвижда да бъде около 0,7% през 2024 г., 1,1% през 2025 г. и 1,4% през 2026 г., преди да намалее до 1,3% през 2027 г. В сравнение с прогнозите от септември 2024 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана надолу главно поради корекции в данните за инвестициите през първата половина на 2024 г., очакванията за по-слаб растеж на износа през 2025 г. и малка ревизия надолу за очакваното увеличение на вътрешното търсене през 2026 г.</p> <p>Фискалните и структурните политики ще направят икономиката по-конкурентоспособна и устойчива, както и с по-висока производителност. От решаващо значение е предложението на Марио Драги за засилване на конкурентоспособността на Европа и на Енрико Лета за укрепване на единния пазар да бъдат последвани бързо от конкретни и амбициозни структурни политики. Управителният съвет приветства оценката на Европейската комисия на средносрочните планове на правителствата за фискални и структурни политики като част от преработената рамка на ЕС за икономическо управление. Сега правителствата следва да съсредоточат вниманието си върху това да изпълнят изцяло и без отлагане ангажиментите си по рамката. Това ще допринесе за устойчивото намаляване на бюджетните дефицити и на съотношението на дълга, като същевременно приоритетна роля получават благоприятстващите растежа реформи и инвестициите.</p> |
| ЛИХВЕН РИСК | <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 12 декември 2024 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 бъде понижен лихвеният процент по депозитното улеснение, чрез който Управителният съвет задава курса на</p>   |

паричната политика, се основава на актуализираната оценка на перспективата за инфлацията, динамиката на основната инфлация и доброто функциониране на трансмисионния механизъм на паричната политика. Управителният съвет е решен да осигури трайно стабилизиране на инфлацията на средносрочното целево равнище от 2%.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от декември 2024 г. общата инфлация се очаква да бъде средно 2,4% през 2024 г., 2,1% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 2,1% през 2027 г., когато ще влезе в действие разширената схема на ЕС за търговия с емисии.



\*Източник: БНБ

**ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

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

*Индекс на потребителските цени:* По данни на НСИ През януари 2024 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 3.8% . Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 8.4%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През януари 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 7.8%.

*Индекс на потребителските цени:* През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.3% . Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 7.4%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.5% . Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.4%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 6.9%.

*Индекс на потребителските цени:* През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.0%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.5%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.2%.

*Индекс на потребителските цени:* През април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от



септември 2024 г. спрямо периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.4%.

*Индекс на потребителските цени:* През октомври 2024 г. месечната инфлация е 1.1%, а годишната инфлация за октомври 2024 г. спрямо октомври 2023 г. е 1.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.2%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2023 - октомври 2024 г. спрямо периода ноември 2022 - октомври 2023 г. е 2.9%.

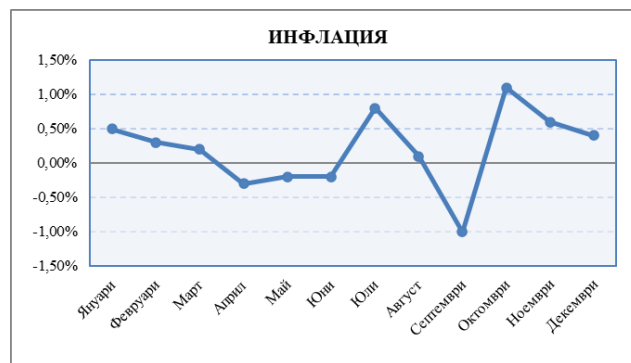
*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През октомври 2024 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за октомври 2024 г. спрямо октомври 2023 г. е 2.0%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.5%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2023 - октомври 2024 г. спрямо периода ноември 2022 - октомври 2023 г. е 3.1%.

*Индекс на потребителските цени:* През ноември 2024 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за ноември 2024 г. спрямо ноември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2023 - ноември 2024 г. спрямо периода декември 2022 - ноември 2023 г. е 2.6%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През ноември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за ноември 2024 г. спрямо ноември 2023 г. е 2.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.7%, а средногодишната инфлация за периода декември 2023 - ноември 2024 г. спрямо периода декември 2022 - ноември 2023 г. е 2.8%.

*Индекс на потребителските цени:* През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.6%.



\*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 влияния 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 плавната 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.

По данни на Министерството на финансите на 18.10.2024 г. рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута ВВВ с положителна перспектива. Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същата оценка, надеждната политическа рамка от членството в Европейския съюз (ЕС) и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. Fitch отбелязва, че ниската производителност на труда и неблагоприятната демография имат възпиращ ефект върху потенциалния растеж и стабилността на държавните финанси в дългосрочен план. Положителната перспектива отразява изгледите на страната за членство в еврозоната, което би довело до по-нататъшни подобрения на показателите за външната ѝ позиция. Агенцията счита, че е налице широк политически ангажимент на национално и европейско ниво за приемане на еврото.

България отговаря на всички номинални конвергентни критерии за приемане на еврото, с изключение на ценова стабилност. Инфлацията в България продължава да се охлажда, намалявайки разликата между средногодишната инфлация в страната и тази на трите най-добре представящи се държави членки на ЕС.

По данни на БНБ от 30.12.2024 г. brutният външен дълг октомври 2024 г. възлиза на 47 112.6 млн. евро (46.2% от БВП2), което е с 4988.9 млн. евро (11.8%) повече в сравнение с края на октомври 2023 г. (42 123.7 млн. евро, 44.5% от БВП). В края на октомври 2024 г. краткосрочните задължения са 7914.8 млн. евро (16.8% от brutния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 559.6 млн. евро (7.6%) спрямо октомври 2023 г. (7355.2 млн. евро, 17.5% от дълга, 7.8% от БВП). Дългосрочните задължения3 възлизат на 39 197.8 млн. евро (83.2% от brutния дълг, 38.4% от БВП)

|   |   |
|---|---|
|   | <p>в края на октомври 2024 г., като нарастват с 4429.3 млн. евро (12.7%) спрямо края на октомври 2023 г. (34 768.5 млн. евро, 82.5% от дълга, 36.7% 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 УКРАЙНА</p> | <p>Продължаващата трета година война в Украйна, конфликтът между Израел и Хамас, допълнително усложнен от военни действия с участие на йеменските хуси и включването на територии от Ливан и Сирия във военния конфликт, засилва убеждението, че геополитиката има важно значение за глобалната икономика през 2024 г. Глобалната икономика може да бъде засегната от геополитически събития, както пряко, така и непряко. От страна на търговията, увеличените ограничения, дължащи се на напрежение между страните, могат да нарушат търговските потоци и да причинят проблеми с веригата за доставки. Ограниченията могат също така да повлияят на цените на суровините и да доведат до недостиг на ключови ресурси като петрол и газ, което засяга промишленото производство в световен мащаб. Взети заедно и взаимно подсилващи се, глобалната икономика може да изпита по-висока инфлация, по-нисък растеж и значителни загуби на благосъстоянието във времена на геополитическо напрежение. Голяма част от геополитическите рискове, пред които ще е изправен светът и през 2025 г., идват от съществуващите противоречия между водещи в икономическо и военно отношение държави в световен мащаб.</p> <p>Макар и по-малко вероятно, съществува риск регионалната война в Близкия изток да доведе до действия срещу или от Иран, които биха могли значително да нарушат иранските и глобалните доставки на петрол.</p> <p>Освен това кризата в Близкия изток може да има значително въздействие върху световните пазари, дори без да прекъсва доставките на петрол. Като се има предвид, че приблизително 12% от световната морска търговия минава през Червено море, атаките на хутите вероятно ще поддържат високи тарифите за застраховка на товари, ще причинят по-дълги търговски пътувания, ще нарушат веригите за доставки и ще увеличат инфлационния натиск. В същото време ситуацията в Украйна става все по-предизвикателна, тъй като вероятността от фактическото разделяне на страната се увеличава. Русия има материално предимство като нейните икономически и военни способности са се засилили. Украйна, от друга страна, се бори с недостига на работна ръка и се стреми да подобри отбранителното си производство. Засиленото сътрудничество между Иран, Северна Корея и Русия, както и неуспехите пред китайския модел на растеж също носят международни рискове.</p> <p>Встъпването в длъжност на президента Доналд Тръмп също притежава потенциал да повлияе на световната икономика по три основни начина.</p> <p>Първият е чрез засилен натиск върху Федералния резерв – централната банка на САЩ – и нетрадиционни фискални политики (данъци и публични разходи). Въпреки че настояването на Тръмп за намаляване на лихвените проценти може да навреди на процеса на дезинфлация, неговите нетрадиционни намаления на данъците биха могли да окажат още по-голям натиск върху фискалните баланси чрез по-високи дефицити. Освен това предложената от него политика за налагане на 10% мита върху всички вносни стоки може допълнително да наруши веригите за доставки. Позицията на Тръмп по въпросите на външната политика и сигурността, особено по отношение на страните-членки на НАТО, може да промени глобалната динамика на властта. Не е за подценяване и възможността за нова търговска война между САЩ и Китай, което ще усложни още повече икономическото развитие на Европейския съюз.</p> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>В допълнение на сериозните военни конфликти, нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията.</p> <p>Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти.</p> <p>В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличават обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони, допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света.</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 пазар 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, оказва 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.</p> <p>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> |
| <p>КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА</p>                      | <p>Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на България, породена от неспособността на държавата да погасява редовно задълженията си. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране, както за държавата, така и на отделните икономически субекти, в това число и на Дружеството. Кредитните рейтинги се изготвят от специализирани агенции за кредитен рейтинг и служат за определяне и измерване на кредитния риск на дадена</p>   |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | държава.   |
| РИСК, СВЪРЗАН С ПРАВНАТА СИСТЕМА | Въпреки че след присъединяването си към ЕС България въведе редица значими законодателни промени и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и е затруднено ефективното разрешаване на спорове във връзка със собственост, наущения на законите и договорите и други. Недостатъците на правната инфраструктура могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси. |

### **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 ФейърПлей 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 (ЗДСИЦС), 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 ФейърПлей 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 заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, ФейърПлей 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 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 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 законите 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 ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

### **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 военните 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 значително през 2024 год., като макар да се запази интереса към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец, покачването на лихвите и значителния размер на инфлацията значително 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 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 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 ФейърПлей 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 редукация на риска е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. ФейърПлей 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 ФейърПлей 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 непридвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

## **ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И В ИВИЦАТА ГАЗА 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.

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

## **V. ВЛИЯНИЕ НА ПРЕДСТАВЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. За отчетния период на 2024 г. приходите от дейността са 12 011 хил. лв. при 10 935 хил. лв. за аналогичния период на 2023 г.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

| <b>ПРИХОДИ</b>                                      | <b>31.12.2024</b> | <b>Изменение в %</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>А. Приходи от дейността</b>                      |                   |                      |                   |
| 1. Продукция  | 2 780             | 42,64%               | 1 949             |
| 2. Стоки  | 11                | -79,25%              | 53                |
| 3. Услуги   | 9 104             | 7,59%                | 8 462             |
| 4. Други  | 116               | 20,83%               | 96                |
| <b>Общо за група I:</b>                             | <b>12 011</b>     | <b>13,74%</b>        | <b>10 560</b>     |
| <b>II. Приходи от финансираня</b>                   | <b>0</b>          |                      | <b>0</b>          |
| <b>Общо за група Приходи от финансираня:</b>        | <b>0</b>          |                      | <b>0</b>          |
| <b>III. Финансови приходи</b>                       |                   |                      |                   |
| <b>Общо за група Финансови приходи</b>              | <b>0</b>          | <b>-100,00%</b>      | <b>375</b>        |
| <b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b> | <b>12 011</b>     | <b>9,84%</b>         | <b>10 935</b>     |

Общо разходите за дейността са на стойност 7 564 хил. лв. при отчетени 7 932 хил. лв. през аналогичния период на 2023 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

| <b>РАЗХОДИ</b>                             | <b>31.12.2024</b> | <b>Изменение в %</b> | <b>31.12.2023</b> |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>А. Разходи за дейността</b>             |                   |                      |                   |
| <b>I. Разходи по икономически елементи</b> |                   |                      |                   |
| 1. Разходи за материали                    | 5                 | -84,85%              | 33                |
| 2. Разходи за външни услуги                | 3 085             | -7,91%               | 3 350             |

| РАЗХОДИ  | 31.12.2024    | Изменение в % | 31.12.2023    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 3. Разходи за амортизации  | 875           | 1,04%         | 866           |
| 4. Разходи за възнаграждения                                       | 179           | 4,68%         | 171           |
| 5. Разходи за осигуровки   | 20            | 17,65%        | 17            |
| 6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)          | 1 789         | 19,83%        | 1 493         |
| Други  | 813           | -28,31%       | 1 134         |
| <b>I. Разходи по икономически елементи</b>                         | <b>6 766</b>  | <b>-4,22%</b> | <b>7 064</b>  |
| <b>II. Финансови разходи</b>                                       | <b>798</b>    | <b>-8,06%</b> | <b>868</b>    |
| <b>Б. общо Разходи за дейността (I+II)</b>                         | <b>7 564</b>  | <b>-4,64%</b> | <b>7 932</b>  |
| <b>В. Печалба от дейността</b>                                     | <b>4 447</b>  | <b>48,09%</b> | <b>3 003</b>  |
| <b>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</b> | -             | -             | -             |
| <b>IV. Извънредни разходи</b>                                      | -             | -             | -             |
| <b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>                                | <b>7 564</b>  | <b>9,84%</b>  | <b>7 932</b>  |
| <b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>                          | <b>4 447</b>  | <b>48,09%</b> | <b>3 003</b>  |
| <b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>                   | <b>4 447</b>  | <b>48,09%</b> | <b>3 003</b>  |
| <b>Ж. Нетна печалба за периода</b>                                 | <b>4 447</b>  | <b>48,09%</b> | <b>3 003</b>  |
| <b>Всичко:</b>   | <b>12 011</b> | <b>9,84%</b>  | <b>10 935</b> |

Към 31.12.2024 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 4 447 хил. лв. при отчетена към 31.12.2023 г. печалба 3 003 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

| Показатели  | 31.12.2024 | Изменение в % | 31.12.2023 |
|---|------------|---------------|------------|
| <b>Нетни приходи от продажби</b>                                | 12 011     | 13,74%        | 10 560     |
| - Нетни приходи от продажби на продукцията ( в т.ч апартаменти) | 2 780      | 42,64%        | 1 949      |
| - Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)        | 11         | -79,25%       | 53         |
| - Приходи от услуги   | 9 104      | 7,59%         | 8 462      |
| - Други   | 116        | 20,83%        | 96         |
| <b>Финансови приходи</b>  | 0          | -100,00%      | 375        |
| <b>Разходи по иконом. елементи</b>                              | 7 564      | -4,64%        | 7 932      |
| <b>Финансови разходи /без разходи за обезценка/</b>             | 798        | -8,06%        | 868        |
| <b>Общо Разходи за дейността</b>                                | 7 564      | -4,64%        | 7 932      |
| <b>Финансов резултат</b>  | 4 447      | 48,09%        | 3 003      |
| <b>Общо Активи</b>  | 166 761    | 16,18%        | 143 531    |
| <b>Основен капитал</b>  | 78 545     | 0,00%         | 78 545     |
| <b>Нетна стойност на активите (НСА)</b>                         | 108 921    | 3,46%         | 105 277    |
| <b>Нетна стойност на 1 акция</b>                                | 1,39       | 3,46%         | 1,34       |

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 166 761 хил. лв.

Таблица № 8

| АКТИВИ                                 | 31.12.2024    | Изменение в % | (в хил. лв.)<br>31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|----------------------------|
| <b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>              | <b>97 144</b> | 0,37%         | <b>96 790</b>              |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 17 971        | -3,26%        | 18 577                     |
| Инвестиционни имоти                    | 79 170        | 1,23%         | 78 209                     |
| Нематериални активи                    | 3             | -25,00%       | 4                          |
| <b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко</b>       | <b>69 617</b> | <b>48,94%</b> | <b>46 741</b>              |
| Материални запаси                      | 59 872        | 67,98%        | 35 642                     |
| Търговски и други вземания             | 6 074         | 22,51%        | 4 958                      |

|  |                |               |                |
|--|----------------|---------------|----------------|
| Финансови активи                       | 0              |               | 0              |
| Парични средства и парични еквиваленти | 3 671          | -40,22%       | 6 141          |
| <b>ОБЩО АКТИВИ:</b>                    | <b>166 761</b> | <b>16,18%</b> | <b>143 531</b> |

Стойността на собствения капитал е 108 921 хил. лв. и се увеличава с 3.46 %, в сравнение с тази към 31.12.2023 г., когато е в размер на 105 277 хил. лв.

Таблица № 9

|   | (в хил. лв.)   |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ         | 31.12.2024     | Изменение в %  | 31.12.2023     |
| <b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                              | <b>108 921</b> | <b>3,46%</b>   | <b>105 277</b> |
| I. Основен капитал                                      | 78 545         | 0,00%          | 78 545         |
| II. Резерви   | 17 629         | 0,00%          | 17 629         |
| III. Финансов резултат                                  | 12 747         | 40,03%         | 9 103          |
| <b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>                          | <b>0</b>       |                | <b>0</b>       |
| <b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                               | <b>44 798</b>  | <b>40,94%</b>  | <b>31 785</b>  |
| <b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                                 | <b>13 042</b>  | <b>101,61%</b> | <b>6 469</b>   |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:</b> | <b>166 761</b> | <b>16,18%</b>  | <b>143 531</b> |

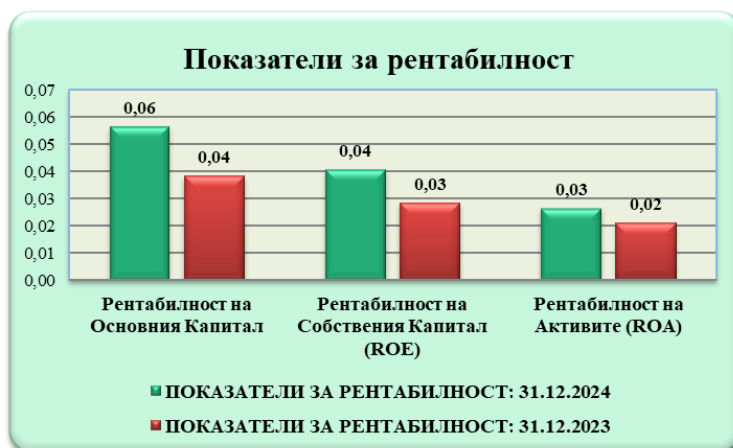
## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО



Таблица № 10

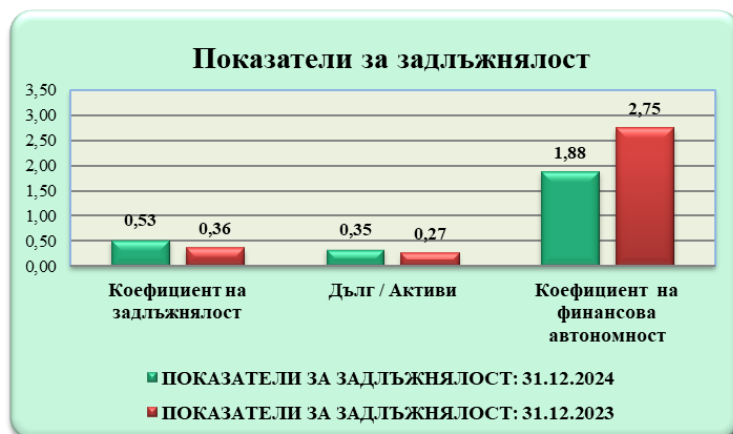
| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:          | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Коефициент на обща ликвидност      | 5,34       | 7,23       |
| Коефициент на бърза ликвидност     | 0,75       | 1,72       |
| Коефициент на абсолютна ликвидност | 0,28       | 0,95       |
| Коефициент на незабавна ликвидност | 0,28       | 0,95       |





*Таблица № 11*

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:              | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Рентабилност на Основния Капитал         | 0,06       | 0,04       |
| Рентабилност на Собствения Капитал (ROE) | 0,04       | 0,03       |
| Рентабилност на Активите (ROA)           | 0,03       | 0,02       |



*Таблица № 12*

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Коефициент на задлъжняост           | 0,53       | 0,36       |
| Дълг / Активи                       | 0,35       | 0,27       |
| Коефициент на финансова автономност | 1,88       | 2,75       |

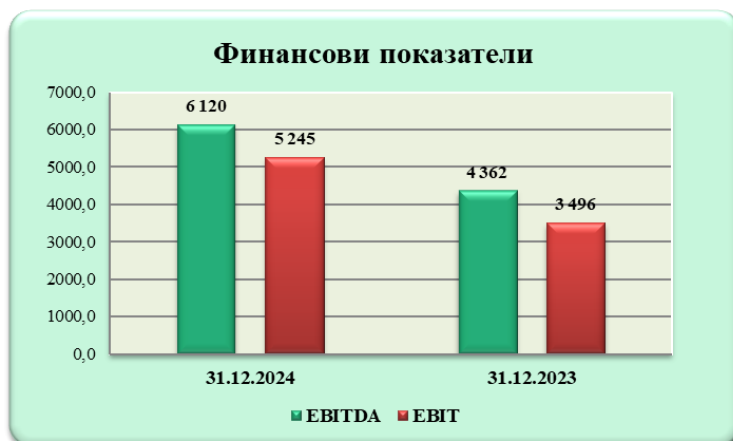


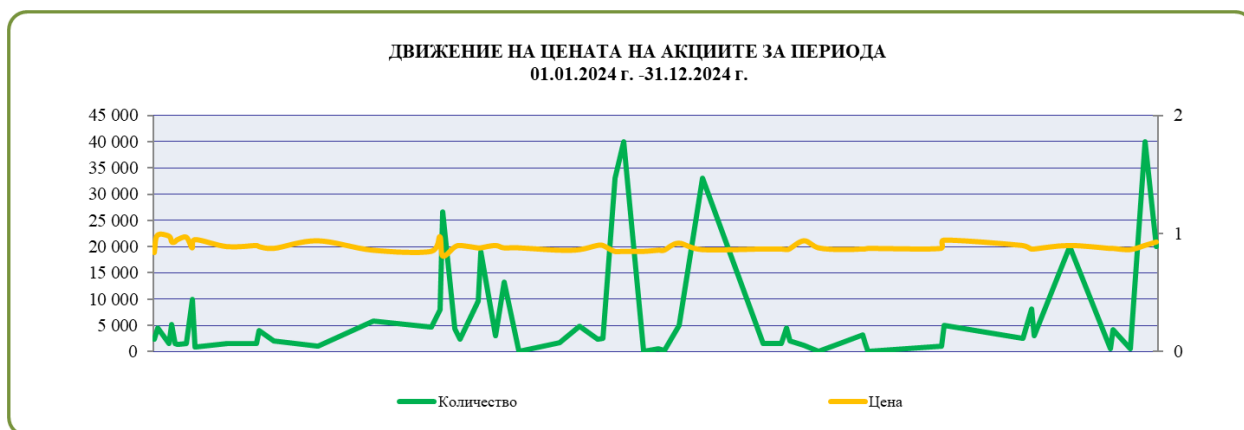
Таблица № 13

| ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ: | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------|------------|------------|
| ЕБИТДА                | 6 120      | 4 362      |
| ЕБИГ                  | 5 245      | 3 496      |

## I. 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 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г.



## II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 31.12.2024 г.

Таблица № 14

| Продажби (хил. лв.)                |                                   |              |            |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------|
| Клиент                             | Вид сделка                        | 2024         | 2023       |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД | Наем и др. услуги                 | 738          | 561        |
| Феърплей Интернешънъл АД           | Наем, обзавеждане                 | 249          | 268        |
| Санта Марина АД                    | Наем, прехвърлено право на строеж | 1 175        | 9          |
| Феърплей Аграрен Фонд АД           | Наем                              | 12           | 5          |
| Римекс Ойл ЕООД                    | Наем                              | 5            | 34         |
| Екоплант Продукт ЕООД              | Наем                              | 5            | 24         |
| Строй Инвест 2002 ЕООД             | Наем                              | 5            | 27         |
| Агро грам ЕООД                     | Наем                              | 3            | 3          |
| ФП Агроинвест ЕООД                 | Наем                              | 14           | 7          |
| Феърплей Секюрити ЕООД             | Наем                              | 5            | 5          |
| Технотранс Глобъл ЕООД             | Наем                              | 4            | 4          |
| Феърплей Консултинг ЕООД           | Наем                              | 3            | 3          |
| Паничище ЛМ ЕООД                   | Наем                              | 2            | 2          |
| ФП Инвест АД                       | Наем                              | 1            | 1          |
| Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД  | Наем                              | 6            | -          |
| <b>Общо</b>                        |                                   | <b>2 227</b> | <b>953</b> |

Таблица № 15

| Покупки (хил. лв.)                 |   |              |               |
|------------------------------------|---|--------------|---------------|
| Доставчик                          | Вид сделка  | 2024         | 2023          |
| Феърплей Интернешънъл АД           | Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти | 1 836        | 22 744        |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД | Управление недвижими имоти  | 42           | 58            |
| Санта Марина АД                    | Недв. имоти   | 1 172        | 1 269         |
| Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД  | Проджект мениджмънт   | 480          | 200           |
| Феърплей Секюрити ЕООД             | Охрана  | 114          | 19            |
| <b>Общо</b>                        |   | <b>3 644</b> | <b>24 290</b> |

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.  
Към 31.12.2024 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 16

| Вземания (хил. лв.)                |               |            |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Клиент                             | Към           | Към        |
|                                    | 31.12.2024 г. | 31.12.2023 |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД | 1             | 110        |
| 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         | -          |
| ФП Агроинвест ЕООД                 | 17            | -          |
| <b>Общо</b>                        | <b>1 217</b>  | <b>110</b> |

Таблица № 17

| Задължения (хил. лв.)              |               |            |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Доставчик                          | Към           | Към        |
|                                    | 31.12.2024 г. | 31.12.2023 |
| Феърплей Интернешънъл АД           | 421           | 162        |
| Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД | 38            | 32         |
| Феърплей Секюрити ЕООД             | 11            | -          |
| <b>Общо</b>                        | <b>470</b>    | <b>194</b> |

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

### III. РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ

Като дружество със специална инвестиционна цел „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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.

В изпълнение на решение по т. 6 от дневния ред на проведено на 14.06.2024 г. Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за изплащане на дивидент за 2023 г., Съветът на директорите на дружеството определя следните срокове за изплащане на дивидента:

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0102 лв.;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0097 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: 01.08.2024 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](mailto:office@fpp.bg).

30.01.2025 г.

---

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