

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2025 г.

Съдържание

1.	Годишен финансов отчет	1
2.	Пояснителни бележки към годишния финансов отчет	19
3.	Годишен доклад за дейността	30
4.	Информация по Приложение 2 на Наредба № 2 на КФН	75
5.	Информация по Приложение 3 на Наредба № 2 на КФН	88
6.	Информация чл. 31 от ЗДСИЦДС и по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2	90
7.	Вътрешна информация по чл. 10, т. 4 от Наредба № 2	93
8.	Доклад за изпълнение на политиката на възнагражденията	95
9.	Декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 8 във връзка с чл.7, т. 1 от ЗППЦК	103
10.	Справка по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС	114
11.	Декларации от отговорните лица на емитента	116
12.	Доклад на независимия одитор	
13.	Декларация от независимия одитор	

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025

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

	Приложение	31.12.2025	31.12.2024
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	17 068	18 336
Инвестиционни имоти	1.2.	64 354	84 054
Нематериални активи	1.3.	3	3
Общо нетекущи активи		81 425	102 393
Текущи активи			
Материални запаси	1.4.	77 879	60 351
Текущи търговски и други вземания	1.5.	6 124	4 555
Данъци за възстановяване	1.6.	-	1 028
Парични средства и парични еквиваленти	1.7.	35 309	3 671
Общо текущи активи		119 312	69 605
ОБЩО АКТИВИ		200 737	171 998
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.8.	78 545	78 545
Премии от емисии		330	330
Резерви	1.8.	17 299	17 299
Финансов резултат		35 790	17 982
- Натрупани печалби		16 409	8 300
- Печалба за годината		19 381	9 682
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		131 964	114 156
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	1.9.	38 089	44 798
Общо нетекущи пасиви		38 089	44 798
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.10.	7 197	6 392
Текущи търговски и други задължения	1.11.	3 481	3 596
Пасиви по договори с клиенти	1.12.	19 644	3 045
Данъчни задължения	1.13.	351	-
Задължения, свързани с персонала	1.14.	11	11
Общо текущи пасиви		30 684	13 044
ОБЩО ПАСИВИ		68 773	57 842
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		200 737	171 998

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 27 МАРТ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
 Date: 2026.03.27 14:09:27 +02'00'
 Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова

Изпълнителен директор

Kamen Petrov
 Kamenov

Камен Каменов ЕООД
 с управител Камен Петров Каменов
 Съставител

Digitally signed by Kamen Petrov
 Kamenov
 Date: 2026.03.27 12:36:32 +02'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:
 ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД, рег. № 122
 Атанаска Филипова-Сланчева, управител

Digitally signed
 by Atanaska
 Ilova Filipova-
 Slancheva
 Date: 2026.03.27
 15:25:20
 +02'00'

Регистриран одитор отговорен за ангажимента
 Атанаска Филипова-Сланчева

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

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

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

	Приложение	2025	2024
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	50 216	11 950
Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения	2.1.2.	92	365
Други доходи	2.1.3.	132	61
Разходи за материали	2.2.1.	-	(18)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(4 183)	(3 075)
Разходи за амортизация	2.2.3.	(673)	(875)
Разходи за заплати и осигуровки	2.2.4.	(156)	(199)
Други разходи за дейността	2.2.5.	(785)	(822)
Балансова стойност на продадени активи	2.2.6.	(30 547)	(1 789)
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		14 096	5 598
Печалби от преценка на инвестиционни имоти	2.2.7.	5 900	4 884
Финансови разходи	2.2.8.	(615)	(800)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		19 381	9 682
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		19 381	9 682

Доход на акция в лева

0.24675

0.12327

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 27 МАРТ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ;

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA
PETROVA
Date: 2026.03.27 14:10:08 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Kamen Petrov Kamenov
Digitally signed by Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.03.27 12:36:49
+02'00'

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Atanaska Ivova
Filipova-Slancheva
Digitally signed by Atanaska
Ivova Filipova-Slancheva
Date: 2026.03.27 15:25:46
+02'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:
ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД, рег. № 122
Атанаска Филипова-Сланчева, управител

Регистриран одитор отговорен за ангажимента
Атанаска Филипова-Сланчева

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025

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

	Прило- жение	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от контрагенти		41 685	14 533
Плащания на контрагенти		(36 250)	(31 524)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(156)	(224)
Платени данъци (без корпоративни данъци)		(9 188)	(691)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)		1 028	1 607
Курсови разлики		(10)	(11)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>(2 891)</u>	<u>(16 310)</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на нетекущи активи		(1 465)	(1 308)
Постъпления от продажба на нетекущи активи		45 051	-
Нетен паричен поток (използван за)/от инвестиционна дейност		<u>43 586</u>	<u>(1 308)</u>
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени дивиденди		(1 573)	(785)
Постъпления по получени заеми		10 274	19 676
Плащания по получени заеми		(16 289)	(2 275)
Платени лихви и такси по получени заеми		(1 464)	(1 462)
Други парични потоци използвани за финансова дейност		(5)	(6)
Нетен паричен поток използван за финансова дейност		<u>(9 057)</u>	<u>15 148</u>
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		31 638	(2 470)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ		<u>3 671</u>	<u>6 141</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 31 ДЕКЕМВРИ	1.7.	<u>35 309</u>	<u>3 671</u>
<i>В това число блокирани парични средства</i>		<i>3215</i>	<i>1181</i>

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 27 МАРТ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA
PETROVA
Date: 2026.03.27 14:10:32 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова
Изпълнителен директор

Digitally signed by
Kamen Petrov Kamenov
Date: 2026.03.27
12:37:10 +02'00'

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Atanaska Ivova
Filipova-Slancheva
Digitally signed by Atanaska
Ivova Filipova-Slancheva
Date: 2026.03.27 15:26:12 +02'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:
ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД, рег. № 122
Атанаска Филипова-Сланчева, управител

Регистриран одитор отговорен за ангажимента
Атанаска Филипова-Сланчева

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

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

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

	Основен капитал	Премии от емисии	Общи и други резерви	Нагрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
Остатък към 31.12.2023 г.	78 545	330	17 299	9 103	105 277
Промени в собствения капитал за 2024 г., в това число	-	-	-	8 879	8 879
<i>Печалба за периода</i>				9 682	9 682
<i>Общ всеобхватен доход за 2024 г.</i>	-	-	-	9 682	9 682
<i>Дивиденди</i>				(803)	(803)
Остатък към 31.12.2024 г.	78 545	330	17 299	17 982	114 156
Остатък към 1.01.2025 г.	78 545	330	17 299	17 982	114 156
Промени в собствения капитал за 2025 г., в това число	-	-	-	17 808	17 808
<i>Печалба за периода</i>				19 381	19 381
<i>Общ всеобхватен доход за 2025 г.</i>	-	-	-	19 381	19 381
<i>Дивиденди</i>				(1 573)	(1 573)
Остатък към 31.12.2025 г.	78 545	330	17 299	35 790	131 964

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 27 МАРТ 2026 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA
PETROVA
Date: 2026.03.27 14:11:21 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова

Изпълнителен директор

Заверил съгласно одиторски доклад:
ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД, рег. № 122
Атанаска Филипова-Сланчева, управител

Atanaska Ivova
Filipova-Slancheva

Digitally signed by Atanaska
Ivova Filipova-Slancheva
Date: 2026.03.27 15:26:34
+02'00'

Kamen Petrov
Kamenov

Digitally signed by Kamen
Petrov Kamenov
Date: 2026.03.27 12:37:26
+02'00'

Камен Каменов ЕООД
с управител Камен Петров Каменов
Съставител

Регистриран одитор отговорен за ангажимента
Атанаска Филипова-Сланчева

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Правна форма

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

ЕИК:

131457471

LEI код:

8945007YP0RQOLYBU974

Съвет на директорите към 31.12.2025 г.

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

Съставител на финансовия отчет

Камен Каменов ЕООД с Управител Камен Петров Каменов

Одитен комитет

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

Държава на регистрация на предприятието

Република България

Банка Депозитар

ТБ ОББ АД

Седалище и адрес на регистрация

гр. София, бул. “Черни връх” 51Б

Брой служители към 31.12.2025 г.

4

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието

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

Дата на финансовия отчет

31.12.2025

Период на финансовия отчет – текущ период

01.01.2025 – 31.12.2025

Период на сравнителната информация – предходен период

01.01.2024 – 31.12.2024

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

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

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

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

Ръководството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2025 г. и поне 12 месеца напред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

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

Нови или изменени стандарти и разяснения

Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет на Дружеството:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;

- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

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

СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Ефекти от промените в обменните курсове

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

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

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

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

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

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

Разходи

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

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

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

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

Приходи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

Текущи и нетекущи активи

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

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

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

Имоти, машини и съоръжения

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

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот,

машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Нематериални активи

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

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

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

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

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и работи се приспадат; и
- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

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

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

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

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

Обезценка на активите на Дружеството

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

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

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

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

Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

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

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

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

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

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

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

Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

Доходи на наети лица

Доходите на наети лица включват:

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

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

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

Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

Последващо оценяване на финансовите активи

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

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Собствен капитал

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

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

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

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

Текущи и нетекущи пасиви

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

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

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

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

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

Провизии, условни активи и условни пасиви

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

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

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

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

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

Активи държани за продажба

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

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

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

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

Лизинг

Лизингодател

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

Финансов лизинг

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

Оперативен лизинг

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

Лизингополучател

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

Оценка за признаване на лизинг

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

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

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

Срок на лизинговия договор

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

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

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

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

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

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

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

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

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

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход

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

Последващо оценяване

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

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

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

Отчитане на изменения на лизинговия договор

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

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

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

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

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

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

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

Разходи по заеми

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

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

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

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

1.1. Имоти, машини и съоръжения

Движения, свързани с имоти, машини и съоръжения	Земи	Съоръжения	Машини и оборудване	Други активи	Общо
Отчетна стойност					
Салдо към 31.12.2023	14 394	1 716	36	6 384	22 530
Постъпили	144		3	121	268
Възстановени обезценки в ОВД	365				365
Салдо към 31.12.2024	14 903	1 716	39	6 505	23 163
Постъпили	679	8	1	160	848
Излезли	(655)			(1 956)	(2 611)
Възстановени обезценки в ОВД	92				92
Салдо към 31.12.2025	15 019	1 724	40	4 709	21 492
Амортизация					
Салдо към 31.12.2023	-	1 069	28	2 856	3 953
Постъпили		92	7	775	874
Салдо към 31.12.2024	-	1 161	35	3 631	4 827
Постъпили		77	4	592	673
Излезли				(1 076)	(1 076)
Салдо към 31.12.2025	-	1 238	39	3 147	4 424
Балансова стойност					
Балансова стойност към 31.12.2024	14 903	555	4	2 874	18 336
Балансова стойност към 31.12.2025	15 019	486	1	1 562	17 068

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

Земи, собственост на дружеството, на стойност 12 137 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получените банкови заеми.

1.2. Инвестиционни имоти

Движения, свързани с инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2023	7 773	70 436	78 209
Постъпили		961	961
Преоценки признати в ОВД	1 703	3 181	4 884
Салдо към 31.12.2024	9 476	74 578	84 054
Постъпили		380	380
Излезли	(5 199)	(20 781)	(25 980)
Преоценки признати в ОВД	339	5 561	5 900
Салдо към 31.12.2025	4 616	59 738	64 354

За оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти Дружеството е използвало независим квалифициран оценител. Ефективната дата на последната оценка е Декември 2025 г.

Основните методи, използвани за оценяване на справедливата стойност, са:

- метод на капитализиране на дохода, базиран на дисконтиране на бъдещите разумно очаквани доходи от имота;
- сравнителен метод, базиран на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот.

Към датата на финансовия отчет дружеството притежава следните

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (В ХИЛ. ЛВ.):

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	108	170	278
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	90	701
Земя – гр. Сандански	1 198	(298)	900
Земя – с. Паничище	1 333	95	1 428
Земя – с. Черноморец	718	(290)	428
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	244	881
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	15 151	1 967	17 118
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	(1)	14
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	(2)	15
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	(3)	15
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	(2)	14
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	(73)	53
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	(73)	53
Санта Марина - вила 44А, офис	437	(130)	307
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	(114)	79
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	(91)	266
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	(30)	28
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	(16)	42
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	(16)	40
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	(18)	45
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	79	(22)	57
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	(24)	16
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	(41)	27
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	(177)	295
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	(56)	144
Санта Марина - вила 39, офис С	190	(48)	142
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	(65)	141
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	44	951
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	(152)	551
Санта Марина - вила 82, склад	177	(13)	164
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	(1 151)	3 668
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	(745)	3 222
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	(132)	3 323
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	(59)	2 552
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	12 086	2 099	14 185
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	10 279	1 932	12 211
Общо	61 555	2 799	64 354

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

Инвестиционни имоти с балансова стойност 31 896 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получени банкови заеми (бел. 3.2.)

1.3. Нематериални активи

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

1.4. Материални запаси

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Материали	20	21
Продукция (апартаменти)	1 895	2 371
Стоки (обзавеждане)	51	50
Незавършено производство (проекти в развитие)	75 913	57 909
Общо	77 879	60 351

1.4.1. Продукция и стоки

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

1.4.2. Незавършено производство

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

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап IV	17 028
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
Проект – гр. София	43 918
ОБЩО:	75 913

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

1.5. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Вземания от свързани лица	2 347	1 217
Вземания по продажби	31	45
Вземания по предоставени аванси	2 316	1 172
Вземания по продажби	1 376	171
Вземания по продажби	1 376	171
Вземания по предоставени аванси	2 376	3 127
Вземания по предоставени аванси	2 376	3 127
Други текущи вземания	25	40
Предоставени гаранции и депозити	15	14
Други вземания	10	26
Общо	6 124	4 555

Вземанията на дружеството са предоставени като обезпечение към банките кредитори.

1.6. Данъци за възстановяване

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

1.7. Парични средства

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Парични средства в разплащателни сметки	32 094	2 490
в лева	1 555	330
във валута	30 539	2 160
Блокирани парични средства	3 215	1 181
Общо	35 309	3 671

Дружеството е направило оценка на потенциалните загуби от обезценка на наличните парични средства и ги е определило като незначителни. Поради своята несъщественост, обезценката не е призната във финансовия отчет.

1.8. Собствен капитал

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

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

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

1.9. и 1.10. Финансови пасиви

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2025 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2025 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	текуща част
1	Уникредит Булбанк	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	1 194	-	3
2	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	438	6 109	13
3	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	7 823 320	9.2022	10.2029	424	6 161	13
4	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	4 474	23 161	81
			EUR	7 500 000	9.2023	1.2029			
			BGN	3 500 000	9.2023	1.2026			
5	Банка ДСК АД	инвестиционен	BGN	7 225 000	12.2024	12.2027	-	2 658	4
Общо:							7 081	38 089	116

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2024 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2024 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	текуща част
1	Уникредит Булбанк	рефинансиране обл. заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	270	1 636	-
2	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	730 000	12.2020	6.2026	41	-	-
3	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	3 400 000	8.2021	9.2028	170	2 663	-
4	Уникредит Булбанк	комбиниран	BGN	8 894 600	8.2021	9.2028	445	6 967	1
5	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	2 326 160	8.2021	9.2028	117	1 822	-
6	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	405	6 514	-

7	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	7 823 320	9.2022	10.2029	391	6 552	1
8	Уникредит Булбанк АД	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	2 803	18 644	3
			EUR	7 500 000	9.2023	6.2028			
			BGN	3 500 000	9.2023	1.2026	1 745	-	-
Общо:							6 387	44 798	5

Към 31.12.2025 г. Дружеството има неусвоени кредити както следва:

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

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

По получени банкови заеми дружеството е предоставило като обезпечения ипотека върху земи и инвестиционни имоти гр. Созопол и гр. София с балансова стойност в размер на 44 033 хил. лв., както и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за наем и управление.

1.11. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения към свързани лица	305	459
Задължения по доставки	289	458
Задължения по получени аванси	16	1
Задължения по доставки	1 562	1 520
Други текущи задължения	1 614	1 617
Задължения по гаранции и депозити	1 613	1 616
Задължения по дивиденди	1	1
Общо	3 481	3 596

1.12. Пасиви по договори с клиенти, съгласно МСФО 15

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

1.13. Данъчни задължения

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

1.14. Задължения, свързани с персонала

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

2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	2025 г.	2024 г.
Продажби на продукция (апартаменти)	4 588	2 780
Продажби на услуги*	8 064	9 104
<i>- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти</i>	<i>8 064</i>	<i>9 104</i>
Продажби на стоки (обзавеждане)	8	11
Продажби на ДМА и инвестиционни имоти	37 552	-
Други приходи от продажби	4	55
Общо	50 216	11 950

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

2.1.2. Възстановена обезценка на имоти, машини и съоръжения

Вид ДМА	2025 г.	2024 г.
Земи	92	365
Общо	92	365

2.1.3. Други приходи

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

2.2.1. Разходи за материали

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

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Наеми	96	92
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	20	33
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	7	7
Консултански и юридически услуги	20	21
Застраховки	66	76
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	46	50
Охрана	30	29
Управление и поддръжка имоти	101	73
Възнаграждение обслужващо дружество	3 059	1 835
Депозитарни услуги	5	1
Електроенергия и топлоенергия	656	768
Счетоводни и одиторски услуги	40	40
Оценки имоти	31	38
Други разходи за външни услуги	6	12
Общо	4 183	3 075

Инвестиционните имоти, които не са генерирали приходи през отчетния период, са с балансова стойност в размер на 12 753 хил. лв.

Стойността на преките оперативни разходи, свързани с експлоатацията на инвестиционните имоти е в размер на 823 хил. лв.

Изплатеното одиторското възнаграждение през 2025 год. е в размер на 10 хил. лв. (2024 г. – 9 хил. лв.)

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с неотменим срок по-малко от 12 месеца) или са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори, се признават като текущ разход по линейния метод.

Разходите за 2025 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са по краткосрочни лизингови договори – 96 хил. лв. (2024 г. – 92 хил. лв.)

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори през 2026 г. в размер на 90 хил. лв.

2.2.3. Разходи за амортизация

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

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

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

Средносписъчният брой на персонала за 2025 г. е 4, в т.ч. и наетите по договор за управление и контрол.

Общата сума на разходите, свързани с възнаграждения на управленски персонал, е 144 хил. лв. (в т.ч. възнаграждения – 131 хил. лв. и осигуровки – 13 хил. лв.). Възнагражденията представляват краткосрочни доходи на наетите лица.

2.2.5. Други разходи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за глоби и неустойки	-	8
Разходи за местни данъци и такси	700	626
Други разходи	85	188
Общо	785	822

2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

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

2.2.7. Печалби от преоценка на инвестиционни имоти

Вид	2025 г.	2024 г.
Печалби от преоценка на инвестиционни имоти	5 900	4 884
Общо	5 900	4 884

2.2.8. Финансови разходи

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

3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

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

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

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

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

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

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

Име/Фирма	Контрол (пряк/непряк)	% участие
ФеърПлей Интернешънъл АД	М. Захариев - пряко	80.00 %
Технотранс Глобъл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туриزم	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
ФеърПлей Консултинг ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	100.00 %
ФеърПлей Проджект Мениджмънт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	100.00 %
Санга Марина АД	ФеърПлей Интернешънъл АД - пряко	96.89 %
ФеърПлей Аграрен Фонд АД	ФеърПлей Интернешънъл АД – пряко	70.80 %
Проект Враня ЕАД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Екоплант Продукт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Римекс Ойл ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Строй Инвест 2002 ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
ФП Агроинвест ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агроплант ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агросорт ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	70.80 %
Агро грам ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %
Паничище ЛМ ЕООД	ФеърПлей Интернешънъл АД – косвено	96.89 %

В Съвета на директорите на дружеството участват следните физически лица:

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

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

Възнагражденията на Членовете на Съвета на директорите са подробно оповестени в Доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения.

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

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

3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

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

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

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

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

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

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

3.2. Условни активи и пасиви

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

Като условни пасиви към 31.12.2025 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми и издадени банкови гаранции:

Условни пасиви		
Договор/контрагент	Учредена гаранция, обезпечение в полза на контрагента	Сума на обезпеченото задължение
Уникредит Булбанк АД	Недвижими имоти, вземания, парични средства	42 624
Банка ДСК АД	Недвижими имоти, вземания	2 662

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

1	Финансов резултат към 31.12.2025 г.	19 381 300.87
2	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	-
3	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	5 992 088.40
4	Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	11 601 137.39
5	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	15 395 490.81
6	Плащания за лихви по банкови кредити, невключени в ОВД	902 083.21
7	Плащания за погасяване на главници по банкови кредити	16 288 939.47
8	Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 + 2 - 3 - 4 + 5 - 6 - 7)	(7 456.79)

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

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

3.5. Събития след края на отчетния период

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

На 28 февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ, Израел и Иран, който към днешна дата доведе до рекордно високи нива на борсовите цени на суровия петрол. Към настоящия момент дружеството не е пряко повлияно от това покачване на цената, но на този етап ръководството не може да направи оценка какъв дългосрочен ефект би имал този факт.

3.6. Действащо предприятие

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2025 г. и поне 12 месеца напред. На базата на тази оценка не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 27 МАРТ 2026 г. от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA
PETROVA
Date: 2026.03.27 14:12:05 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова

Изпълнителен директор

Kamen
Petrov
Kamenov

Digitally signed by
Kamen Petrov
Kamenov
Date: 2026.03.27
12:38:07 +02'00'

Камен Каменов ЕООД с управител Камен Петров

Каменов

Съставител



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПРЕЗ 2025 ГОДИНА**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК) И ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 И ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР (НАРЕДБА № 2)

Уважаеми акционери,

Ние, членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, водени от стремежа да управляваме Дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на чл. 39 и следващи от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и ал. 8 от ЗППЦК, приложение № 2 и приложение № 3 от Наредба № 2, изготвихме настоящия доклад за дейността /“Докладът“/. Докладът представя коментар и анализ на индивидуалния финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин до Комисията за финансов надзор, инвеститорите и регулирания пазар на ценни книжа.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО. РАЗВИТИЕ, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), учредено на 15.07.2005 г. в гр. София и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131457471 и LEI код 8945007YR0RQOLYBU974.

Дружеството е с неограничен период на съществуване. Наименованието му се изписва на латиница: FairPlay Properties REIT. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисия за финансов надзор (КФН) и е листвано на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) от 17.02.2006 г., борсов код FPP.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б. Адресът за кореспонденция е идентичен със седалището и адреса на управление на Дружеството. Тел. +359 2 8 199 103, e-mail: office@fpp.bg. Интернет страницата на Дружеството е www.fpp.bg.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

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

Банка депозитар на дружеството е „Обединена българска банка“ АД.

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава.

1.2. СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Към края на отчетния период емитираният, записан и регистриран 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, с номинална стойност 1 лев за всяка една акция. Капиталът е изцяло внесен.

Във връзка със Закона за въвеждане на еврото в България считано от 01.01.2026 г. капиталът на дружеството е деноминиран и е в размер на 40 058 154 евро, разпределен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 0,51 евро за всяка една акция.

Дружеството е издало емисия варианти с ISIN код BG9200002228. Към края на отчетния период неизползваните варианти са 68 590 800 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти.

Към 31.12.2025 г. акционерната структура на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е следната:

Таблица № 1

Акционери	Брой акции	% участие
Институционални инвеститори	41 459 911	52,78%
Физически лица	37 085 489	47,22%
Всичко:	78 545 400	100,00%

Акционерите с над 5% собственост в Дружеството са представени в следващата таблица.

Таблица № 2

Акционери	Пряко участие	
	Бр. акции	% участие
ФП ИНВЕСТ АД*	12 431 753	15,83%
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%
От всичко:	78 545 400	100,00%

* На 08.12.2025 г. дружеството е уведомено за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва: На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945. Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правопримемство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Това обстоятелство е отразено допълнително в „Централен депозитар“ АД.

Към 31.12.2025 г. структурата на капитала на Дружеството е съставена както следва:

Таблица № 3

Капиталова структура	2025		2024		2023	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Собствен капитал	131 964	65,74%	114 156	66,37%	105 277	73,35%
Привлечен капитал	68 773	34,26%	57 842	33,63%	38 254	26,65%
Банкови заеми	45 286	22,56%	51 190	29,76%	33 863	23,59%
Други текущи задължения	23 487	11,70%	6 652	3,87%	4 391	3,06%
ВСИЧКО:	200 737	100%	171 998	100%	143 531	100%

1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ

Към 31.12.2025 г. Дружеството е с едностепенна система на управление – 3-членен Съвет на директорите в състав:

- Кристина Петрова – Изпълнителен директор
 - Нели Динкова – член на Съвета на директорите
 - Светла Ангелова - член на Съвета на директорите
- Дружеството се представлява от Кристина Петрова.

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

Одитният комитет е в състав:

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

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Основната цел на дружеството са печеливши инвестиции в ликвидни имоти за запазване и увеличаване на стойността за акционерите, както и реализиране на доход от акция на базата на коректна преценка на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (земя и сгради) на територията на Република България като чрез обслужващи дружества (трети лица съгласно чл. 27 от ЗДСИЦДС), осъществява експлоатация на придобитите имоти.

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 и увеличаване на доходите от собствени имоти, отдадени под наеми
- увеличаване стойността на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството

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

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

За последващо диверсифициране на портфейла си Дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия. Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез собствени средства от оперативната дейност, издаване на ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

2.3. Портфейл на дружеството

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

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

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

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

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

Таблица № 4 (хил.лв.)

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	108	170	278
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	90	701
Земя – гр. Сандански	1 198	(298)	900
Земя – с. Паничище	1 333	95	1 428
Земя – с. Черноморец	718	(290)	428
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	244	881
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	15 151	1 967	17 118
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	(1)	14
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	(2)	15
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	(3)	15
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	(2)	14
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	(73)	53
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	(73)	53
Санта Марина - вила 44А, офис	437	(130)	307
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	(114)	79
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	(91)	266
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	(30)	28
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	(16)	42
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	(16)	40
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	(18)	45
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	79	(22)	57
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	(24)	16
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	(41)	27
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	(177)	295
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	(56)	144
Санта Марина - вила 39, офис С	190	(48)	142
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	(65)	141
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	44	951
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	(152)	551
Санта Марина - вила 82, склад	177	(13)	164
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	(1 151)	3 668
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	(745)	3 222
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	(132)	3 323
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	(59)	2 552
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	12 086	2 099	14 185
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	10 279	1 932	12 211
ОБЩО:	61 555	2 799	64 354

Приходите от дейността включват в основната си част приходи от продажби на продукция и наеми и са представени в следващата таблица:

Таблица № 5 (хил. лв.)

НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	2025	2024	2023
Приходи от продажби на продукция	4 588	2 780	1 949
Стоки	8	11	53
Услуги (Приходи от наеми и експлоатация на инвестиционни имоти, в т.ч. и консумативи)	8 064	9 104	8 462
Други	37 780	481	96
Всичко приходи за съответната година от съответната дейност (в хил.лв., без ДДС)	50 440	12 376	10 560

2.3.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2025 г.

◆ Hill Tower Business Center, гр. София

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

◆ FPI Business Center, гр. София

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

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

През 2023 г. Дружеството придоби поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, намиращ се в гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7, строителна документация на изграждащата се в имота сграда, както и извършените строително-монтажни работи (незавършено строителство) на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“. FPI City Tower се изгражда съгласно инвестиционен проект, одобрен на 25.05.2021 г. от Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община, както и всички последващи архитектурни проекти – преработки по чл. 154 от ЗУТ. Към края на отчетния период конструкцията на сградата и фасадата са завършени, а дейностите по изграждане на водопроводна, климатична, електрическа и пожароизвестителна система, както и довършителни строително-монтажни дейности са във финален етап. За сградата е издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ, както и Акт 15 за външните ел. връзки. Проектът се финансира със собствени средства и със средства от сключен с „Уникредит Булбанк“ АД Договор за комбиниран банков кредит.

◆ Ваканционно селище „Санта Марина“, гр. Созопол

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

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

Акцент в развитието му са услугите, забавленията и комфорта предимно на семейства с деца. В съседство са разположени няколко плажа – „Златна рибка“, къмпинг „Градина“ и „Царски плаж“. Ваканционното селище включва над 1 600 жилищни единици, разположени на площ от почти 145 000 кв.м в над 80 жилищни сгради, търговски комплекси, ресторанти, конферентни зали, супермаркети, медицински център, СПА център с фризьорски и козметичен салон, множество магазини, офиси, складови и технически площи. Комплексът е многократно награждаван от български и международни организации като ваканционно селище № 1 от FIABCI с Prix d'Excellence, БХРА, Homes Overseas и др. Обявен е за „Най-добър морски проект“, за „Ваканционен комплекс на годината“ в конкурса „Сграда на годината 2006“ и др.

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

СПА Ризорт Св. Иван Рилски е целогодишен комплекс, разположен в местността „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, на 160 км. от гр. София и на 10 мин. от ски лифта. Състои се от хотелска част и четири апартаментни сгради, споделящи облагороден двор. Хотелът разполага с модерна база и голямо разнообразие от услуги – СПА център на две нива с ексклузивна зона за възрастни, отопляем акватоничен басейн и джакузи, външен отопляем акватоничен басейн и джакузи, съвременна оборудвана фитнес зала, ресторант с панорамна тераса, лоби бар, лаундж зона, детски кът, конферентни зали, магазин, ски гардероб и др. Собствениците на жилища в комплекса разполагат със собствени СПА със зала за релакс, ски гардероб, многофункционална зала за забавления, игри и срещи. Хотелът е многократно награждаван, като е избран за Най-добър четиризвезден планински СПА хотел за 2021, 2022, 2023, 2024 г. и 2025 г. в Годишните награди на БХРА.

◆ **Марина Хил, гр. Черноморец**

„Марина Хил“ е ваканционен комплекс, разположен в гр. Черноморец. Комплексът се състои от две сгради – хотелска и жилищна, с облагородено, общо дворно пространство. Хотелската сграда се отдава под наем, а жилищната част е предназначена за продажба. Разполага с външен басейн и соларни тераси, подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

◆ **Проект в к.с. Паничище**

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

◆ **Проект в гр. Сапарева баня**

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

◆ **Проект в гр. Сандански**

ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ притежава поземлен имот, находящ се в гр. Сандански, с площ от 18 106 кв. м., с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: Комплексно застрояване. Парцелът е подходящ за развитие на жилищен проект с ниско-етажно застрояване поради добрия достъп от път, наличието на инфраструктура в района, близостта до хипермаркет и прекрасната гледка към планините Пирин, Беласица и Огражден. Проектът е на етап намиране на потенциален инвеститор за развитието му.

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

Дружеството притежава имоти с площ над 66 дка в гр. Созопол, които са в процес на развитие.

През 2024 г. Община Созопол издаде разрешение № 154/2024 г., с което се разрешава на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ строеж на „**Вилни сгради № 85 и № 86 с общ подземен паркинг**“ в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол.

В края на 2024 г. и в изпълнение на решението на ОСА, проведено на 14.06.2024 г. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЗК и изразяваща се в сключване на договор със Санта Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно сключения със Санта Марина АД договор ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента и 3 склада. Вилните сгради са ситуирани в южната част на УПИ ХХ-35010, м. „Света Марина“, с обща застроена площ от 670 кв.м на двете вилни сгради, общо разгъната застроена площ от 2614,60 кв.м. и общо 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 са изградени над общ подземен етаж, състоящ се от зона за паркиране и гарирание. Към датата на настоящия доклад за Вила 85 и Вила 86 са издадени Акт 14, възложени са довършителни работи, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г.

През 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 1 – продължение на в.с. Санта Марина) в УПИ ХХХІІІ –35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Туристическият комплекс е с разгънатата застроена площ от 7277.60 кв.м. и включва 22 апартамента с морска гледка, етажен паркинг с две подземни и три надземни нива с повече от 120 гаража и

паркоместа, както и зарядни точки за електромобили и инфраструктура за бъдещо разширение на броя зарядни станции. Към 31.12.2025 г. за сградата е издаден Акт 14, а планираният срок за въвеждане в експлоатация е през втората половина на 2026 г. Проектът се изгражда със собствени средства и с финансиране от „Банка ДСК“ АД.

През 2025 г. Община Созопол издаде Разрешение за строеж № 160/2025 г. с което на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ се разрешава строеж на **„Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“**, ЗП – 586,50 кв.м., РЗП /вилна сграда/ - 1717,80 кв.м., РЗП /общо вилна сграда и подземен паркинг/ - 5118,80 кв.м. в УПИ П-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17/ м. „Света Марина“, землището на гр. Созопол. Към 31.12.2025 г. строежът на обекта е започнал. Проектът се изгражда със собствени средства.

През 2025 г. Община Созопол издаде разрешение № 147/2025 г. на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за строеж на **„Вилни сгради № 87 и № 88 с общ подземен паркинг“** в УПИ ХХ – 35010 (ПИ 67800.35.138 по КК), местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Вилните сгради ще бъдат изградени при следните параметри – обща застроена площ от 670 м², общо РЗП– 2614,60 м² и общо РЗП с подземен етаж – 3647,60 м². На 28.10.2025 г. в изпълнение на решение по т. 15 от проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ дружеството сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и изразяваща се в сключване на договор със Санта Марина АД, ЕИК 131366349 за учредяване на право на строеж върху описания по-горе недвижим имот с идентификатор 67800.35.138 за изграждане на двете вилни сгради. Съгласно сключения със Санта Марина АД договор ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента.

◆ **Земя в с. Герман, Столична община**

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

2.3.2. Описание на основните нови инвестиции на Дружеството, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти

Плановите на Съвета на директорите на този етап са свързани със завършване на новите проекти в портфолиото на Дружеството в гр. София и гр. Созопол.

КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ ПРЕЗ 2025 Г.

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

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

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

	<p>инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, в размер на 1 572 540,28 лв.</p> <p>С настоящото Ви уведомявам, че размерът на дивидента е 0,02 лв. на акция. Общият подлежащ на изплащане дивидент е в размер на 1 572 540,28 лв. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар“ АД към 27.06.2025 г.</p> <p>На акционерите, чиито акции се съхраняват по лични сметки в Регистър А на „Централен депозитар“ АД дивидентът ще бъде изплащан чрез „Уникредит Булбанк“ АД. С последващо решение на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде определена началната и крайната дата на изплащане на дивидента.“</p>
13.06.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 13.06.2025 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.
01.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление съгласно чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 01.07.2025 г. в съответствие с предварително одобрение от 30.06.2025 г. на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за наем с „ЛМ Резидънс“ АД за площи в „FPI Бизнес Център“, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б.“</p>
01.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за определена начална и крайна дата за изплащане на дивидент от реализираната печалба през 2024 г. със следното съдържание:</p> <p>„В изпълнение на решение по т. 6 от дневния ред на проведено на 13.06.2025 г. Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за изплащане на дивидент за 2024 г., Съветът на директорите на дружеството определя следните срокове за изплащане на дивидента:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Брутен размер на дивидента за една акция: 0,02 лв.; ▪ Нетен размер на дивидента на една акция: 0,019 лв. за акционерите физически лица; <p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Начална дата за изплащане на дивидента: 28.07.2025 г.; <p>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;</p> <p>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.“</p>
11.07.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 11.07.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване по т. 9 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. за сключване на сделки в приложното поле</p>

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

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

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

	Съгласно сключения със „Санта Марина“ АД договор „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъде обезщетено с общо 9 апартамента с общо РЗП от 652,07 кв.м.“
30.10.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2025 г.
30.10.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 30.10.2025 г. заседание на общото събрание на акционерите.
11.11.2025 г.	Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 11.11.2025 г. заседание на общото събрание на акционерите.
14.11.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 14.11.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване по т. 9 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. за сключване на сделки в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и овластяване от 12.11.2025 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи сделки със „Санта Марина“ АД. В изпълнение на решението на общото събрание на акционерите дружеството придоби поземлени имоти с идентификатор 67800.36.77 (предишен идентификатор 67800.36.528) и идентификатор 67800.36.48, съответно в изпълнение на решението на Съвета на директорите дружеството придоби имот с кадастрален идентификатор 67800.36.528.1 със застроена площ от 38 кв.м., представляващ сграда за енергопроизводство за сума в размер на 8000 лв. без включен ДДС.“</p>
18.11.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че община Созопол издаде разрешение № 160/2025 г. на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за строеж на „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири нива“ в УПИ II- 35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, местност Света Марина, землището на гр. Созопол. Сградата ще е със ЗП – 586,50 кв.м., РЗП /вилна сграда/ - 1717,80 кв.м., РЗП /общо вилна сграда и подземен паркинг/ - 5118,80 кв.м. С разрешение за строеж 163/2025 г. Община Созопол разреши на дружеството строеж на „Открит басейн до 100 м3“ в УПИ II-35.49, 35.180 /ПИ 67800.35.17 по КК/, местност Света Марина, землището на гр. Созопол.“</p>
20.11.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Уведомявам Ви, че на 20.11.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие с овластяване от 19.11.2025 г. на Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, сключи анекс към договор с „ФеърПлей Секюрити“ ЕООД за охрана на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ с адрес гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ 7. С анекса се продължава изпълнението на договора за охрана за период до въвеждане в експлоатация на сградата, но не повече от една година считано от подписване на анекса, при запазване на досегашното възнаграждение в размер на 9500 лв./месец без ДДС.“</p>
09.12.2025 г.	<p>Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:</p> <p>„Във връзка с изискванията на чл. 148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящото Ви уведомявам за постъпило на 08.12.2025 г. уведомление за промяна в притежавано участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, както следва:</p>

	<p>На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945. Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Преди датата на вписаното преобразуване чрез вливане „ФП Инвест“ ЕАД не притежава непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Преди датата на вписаното преобразуване чрез вливане „ФП Инвест“ ЕАД не притежава варианти от емисия с ISIN BG9200002228, издадена от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.</p> <p>Преди датата на вписаното преобразуване чрез вливане „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД не притежава пряко и/или непряко акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Преди датата на вписаното преобразуване „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД не притежава варианти, издадени от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правоприемство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.“</p>
--	---

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Към момента на изготвянето на този документ в дружеството има 1 служител, назначен по трудов договор.

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. Дружеството следи промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси и на този етап не е идентифицирало възможно директно влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

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 пониско потребление на електричество при запазване на необходимите за експлоатацията на сградата мощности. Компаниите, наети от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за извършване на строителни дейности, влагат материали след съгласуване с емитента и с дружеството, на което е възложен проект мениджмънта, с цел постигане на увереност за устойчивостта на материалите и ресурсите.

Системата за централен мениджмънт в FPI City Tower ще упражнява мониторинг и контрол на всички сградни инсталации, като ще включва и енергиен мениджмънт. Асансьорите са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия. Към края на отчетния период е завършен проекта за зелен покрив на ниското тяло на FPI City Tower. FPI City Tower ще бъде сертифициран по стандартите на LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) - най-широко използваната система за оценка на зелени сгради в света.

Междувременно в офис сградите е въведена система за разделно събиране на отпадъците, като през 2025 г. с цел енергийна ефективност дружеството продължи с инвестицията в подмяна на ОВиК инсталацията в FPI Business Center и в Hill Tower и закупуването на нови конвектори в двете сгради.

IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

С изменение на Закона за счетоводството обнародвано в ДВ 79 от 17.09.2024 г. в българското законодателство се имплементира Директива (ЕС) 2022/2464 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2022 година за изменение на Регламент (ЕС) № 537/2014, Директива 2004/109/ЕО, Директива 2006/43/ЕО и Директива 2013/34/ЕС, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта, като задълженията за изготвяне на Нефинансова декларация се замениха с такива за изготвяне на Отчет за устойчивостта, съответно се предвидиха критерии, при изпълнението на които дружествата следва да изготвят такъв отчет, като част от годишното отчитане. С изменение на Закона за счетоводството, обнародвано в ДВ, бр. 115 от 2025 г., действащата правна рамка по отношение на отчитането на устойчивостта беше променена, като първият отчетен период, за който в доклада за дейността на дружеството следва да се включи отчет за устойчивостта, е отложен за 2028 г. Предвид посоченото към момента за ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не възниква задължение за включване в доклада за дейността отчет за устойчивост.

Ръководството на Дружеството ще продължи да следи националната и европейска регулаторна рамка, въвеждаща задължението за нефинансово отчитане и при необходимост ще приеме вътрешни правила, които ще опишат детайлно процедурите и отговорностите на членовете по изготвянето на Отчет за устойчивост. Към момента усилията на ръководството на Дружеството са насочени към внедряване на системи за енергийна ефективност в съществуващите имоти, които да позволят оптимизация на разходите.

Съветът на директорите на Дружеството цели FPI City Tower да бъде сертифициран по LEED Platinum и всички строителни процеси, влагани материали, системи за енергийна ефективност и цели за постигане на работна среда, са съобразени и съответстват на изискванията на този сертификат. LEED Platinum гарантира, че всички съвременни разбирания и изисквания за енергийна ефективност, грижа за природата и здравословна среда са постигнати.

V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и към 31.12.2023 г.

Таблица № 6 (хил. лв.)

АКТИВИ	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	ПАСИВИ	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нетекущи активи	81 425	102 393	96 790	Собствен капитал	131 964	114 156	105 277
Текущи активи	119 312	69 605	46 741	Нетекущи пасиви	38 089	44 798	31 785
				Текущи пасиви	30 684	13 044	6 469
				Общо привлечен капитал:	68 773	57 842	38 254
ОБЩО АКТИВИ:	200 737	171 998	143 531	ОБЩО ПАСИВИ:	200 737	171 998	143 531

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2025 г. стойността на активите възлиза на 200 737 хил. лв.

Таблица № 7 (хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2025	%	31.12.2024	%	31.12.2023
I. Основен капитал	78 545	0,00%	78 545	0,00%	78 545
II. Резерви	17 629	0,00%	17 629	0,00%	17 629
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	16 409	97,69%	8 300	36,06%	6 100
неразпределена печалба	16 409	97,69%	8 300	36,06%	6 100
2. Текуща печалба	19 381	100,18%	9 682	222,41%	3 003
3. Текуща загуба	0	0,00%	0	0,00%	0
Общо за група III:	35 790	99,03%	17 982	97,54%	9 103
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛА (I+II+III):	131 964	15,60%	114 156	8,43%	105 277

Отчет за всеобхватния доход

Таблица № 8 (хил. лв.)

	2025	2024	2023
Приходи от дейността	56 340	17 260	10 935
<i>Нетни приходи от продажби</i>	50 440	12 376	10 560
Финансови приходи	5900	4 884	375
<i>Печалба от преоценки на инвестиционни имоти</i>	5 900	4 884	375
Разходи за дейността	36 959	7 578	7 932
<i>Разходи по икономически елементи</i>	36 344	6 778	7 064
<i>Финансови разходи / в т.ч. обезценка на инв. имоти/</i>	615	800	868
Нетна печалба за периода	19 381	9 682	3 003

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2025 г. приходите от дейността възлизат на 56 340 хил. лв. и бележат нарастване с 226,42 % спрямо предходната финансова година. Приходите от дейността през 2025 г. са основно от продажба на инвестиционен имот на стойност 37 552 хил. лв. или 66,65% от всички приходи от дейността, приходи от услуги (наеми и експлоатация на инвестиционни имоти) на стойност 8 064 хил. лв. или 14,31% от всички приходи от дейността и приходи от продажба на продукцията (апартаменти и гаражи) на стойност 4 588 хил. лв., които са 8,14 % от всичко приходи от дейността.

Таблица № 9 (хил. лв.)

ПРИХОДИ	31.12.2025	%	31.12.2024	%	31.12.2023
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	4 588	65,04%	2 780	42,64%	1 949
2. Стоки	8	-27,27%	11	-79,25%	53
3. Услуги	8 064	-11,42%	9 104	7,59%	8 462
4. Други	37 780	7 754,47%	481	401,04%	96
Общо за група I:	50 440	307,56%	12 376	17,20%	10 560
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
Други	5 900	20,80%	4 884	1202,40%	375
Общо за група III:	5 900	20,80%	4 884	1202,40%	375
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	56 340	226,42%	17 260	57,84%	10 935

Разходи по икономически елементи:

Таблица № 10 (хил. лв.)

РАЗХОДИ	31.12.2025	%	31.12.2024	%	31.12.2023
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	0	-100,00%	18	-45,45%	33
2. Разходи за външни услуги	4 183	36,03%	3 075	-8,21%	3 350
3. Разходи за амортизации	673	-23,09%	875	1,04%	866
4. Разходи за възнаграждения	143	-20,11%	179	4,68%	171
5. Разходи за осигуровки	13	-35,00%	20	17,65%	17
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	30 547	1607,49%	1 789	19,83%	1 493
Други	785	-4,50%	822	-27,51%	1134
Общо за група I:	36 344	436,21%	6 778	-4,05%	7 064
II. Финансови разходи					
Разходи за лихви	456	-33,91%	690	-2,27%	706

Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	21	90,91	11	450,00%	2
Други	138	39,39	99	-38,13%	160
Общо за група II:	615	-23,13	800	-7,83%	868
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	36 959	387,71	7 578	-4,46%	7 932

Към 31.12.2025 г. общо разходите за дейността на дружеството на годишна база възлизат на 36 959 хил. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял заемат разходите за външни услуги, които са в размер на 4 183 хил. лв. или 11,51 % спрямо разходите по икономически елементи, както и балансова стойност на продадените активи (30 547 хил. лв.), които представляват 84,05% от разходите по икономически елементи.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, за одит, възнаграждение на обслужващите дружества (трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС), услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на СД и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД, са в размер на 3 279 хил. лева, което е 1,63 % от общата сума на актива. Съгласно одитирания годишен отчет към 31.12.2025 г. няма финансов резултат за разпределение съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

5.1. Финансови инструменти, използвани от предприятието

5.1.1. Счетоводна политика

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети таблица от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

При организиране на счетоводното отчитане на стопанските операции, дружеството е спазвало основните принципи, определени от Закона за счетоводство и изискванията, определени в Международните счетоводни стандарти, в индивидуалния сметкоплан и индивидуалната Счетоводна политика на предприятието. За организиране на счетоводната отчетност е изграден Индивидуален сметкоплан. Окончателното приключване на счетоводните сметки се извършва само в края на финансовата година, която съвпада с календарната, съгласно изискванията на глава трета Финансови отчети на ЗС.

Счетоводното отчитане се извършва чрез използване на специализиран счетоводен програмен продукт.

5.1.2. Финансови инструменти

И през 2025 г. година проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от акумулирани собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието – българския лев.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

Позициите в чуждестранна валута към 31.12.2025 и 31.12.2024 г. са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Основните финансови показатели на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ са показани в Табл. 11.

Таблица № 11

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ :	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ЕБИТДА	14 769	6 473	4 362
ЕБИТ	14 096	5 598	3 496

*Данните са в хил. лева



ЕБИТДА (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) е финансов показател, който представлява печалбата на компанията преди лихви, данъци и амортизации. Той се използва за оценка на оперативната ефективност, като изключва ефектите от финансовата структура, данъчната среда и счетоводните методи за амортизация.

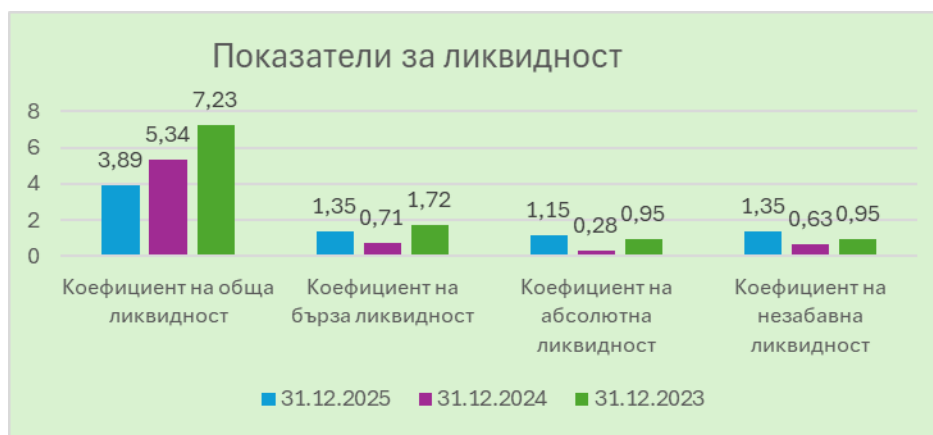
ЕБИТ (Earnings Before Interest and Taxes) е финансов показател, който представлява печалбата на компанията преди начислените лихви и данъци. Често се нарича „оперативна печалба“, тъй като показва способността на бизнеса да генерира доход от основната си дейност, изключвайки ефектите от данъчната политика и структурата на капитала (заемите).

VI. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Коефициент на обща ликвидност	3,89	5,34	7,23
Коефициент на бърза ликвидност	1,35	0,71	1,72
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,15	0,28	0,95
Коефициент на незабавна ликвидност	1,35	0,63	0,95



При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация. Тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

КОЕФИЦИЕНТ НА ОБЩА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви. Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5.

За 2025 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 3,89 и намалява спрямо стойността му през 2024 г. когато е бил 5,34. Текущите активи на дружеството нарастват със 71,41% спрямо предходната година (от 69 605 хил.лв на 119 312 хил.лв.), при нарастване на стойността на текущите пасиви на дружеството със 135,23% за същите периоди (от 13 044 хил.лв на 30 684 хил.лв.).

КОЕФИЦИЕНТ НА БЪРЗА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси отнесени към текущите пасиви.

Коефициентът на бърза ликвидност на дружеството за 2025 г. е 1,35 като стойността нараства в сравнение с тази от 0,71 за 2024 г. През 2025 г. в сравнение с 2024 г. текущите активи нарастват с 71,41% (от 69 605 хил.лв на 119 312 хил.лв.), материалните запаси се увеличават с 29,04 % (от 60 351 хил.лв на 77 879 хил.лв.), при нарастване на текущите пасиви със 135,23% (от 13 044 хил.лв на 30 684 хил.лв.).

КОЕФИЦИЕНТ НА АБСОЛЮТНА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

Коефициентът на абсолютна ликвидност на дружеството за 2025 г. е 1,15. Към 31.12.2025 г. паричните средства на дружеството нарастват спрямо 2024 г. с 861,84% (от 3 671 хил.лв на 35 309 хил.лв.), при нарастване на текущите пасиви със 135,23% (от 13 044 хил.лв на 30 684 хил.лв.).

КОЕФИЦИЕНТ НА НЕЗАБАВНА ЛИКВИДНОСТ

Коефициентът на незабавна ликвидност представя отношението на текущите вземания плюс парични средства отнесени към текущите пасиви.

Коефициентът на незабавна ликвидност на дружеството за 2025 г. е 1,35. Към 31.12.2025 г. текущите вземания нарастват спрямо 2024 г. с 34,45% (от 4 555 хил.лв на 6 124 хил.лв.), паричните средства на дружеството нарастват спрямо 2024 г. с 861,84 % (от 3 671 хил.лв на 35 309 хил.лв.), при нарастване на текущите пасиви със 135,23% (от 13 044 хил.лв на 30 684 хил.лв.).

6.2. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица № 13

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Коефициент на задлъжнялост	0,52	0,51	0,36
Дълг / Активи	0,34	0,34	0,27
Коефициент на финансова автономност	1,92	1,97	2,75



КОЕФИЦИЕНТ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства.

Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента на задлъжнялост на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е 0,52 и нараства спрямо 0,51 през 2024 г. През 2025 г. стойността на дълга нараства с 18,90%, при изменение на собствения капитал на дружеството с 15,60 % (от 114 156 хил.лв на 131 964 хил.лв.).

КОЕФИЦИЕНТ НА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собственият капитал на дружеството.

Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента на финансова автономност на дружеството е 1,92 в сравнение със стойността му от 1,97 достигната към 31.12.2024 г. Намалението в сравнение с предходната финансова година се дължи на нарастване на собствения капитал с 15,60 % (от 114 156 хил.лв на 131 964 хил.лв.), и увеличение на стойността на дълга от 2024 г. с 18,90%

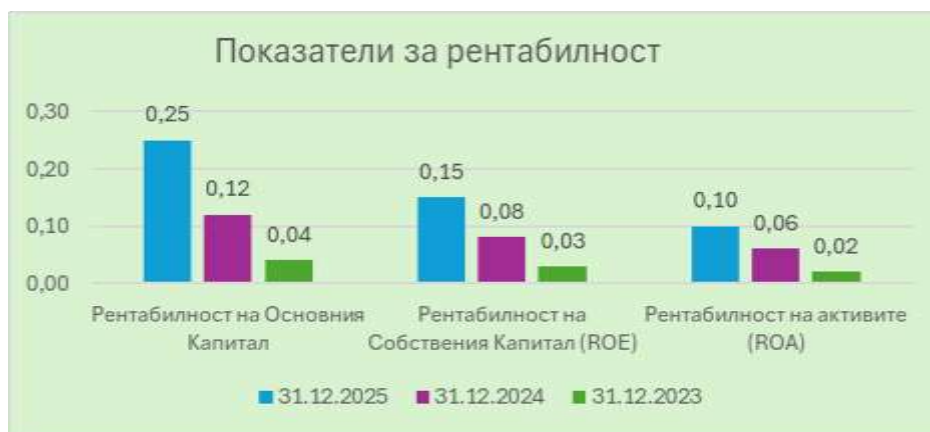
СЪОТНОШЕНИЕ ДЪЛГ КЪМ ОБЩА СУМА НА АКТИВИТЕ

Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг. Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента Дълг/Активи запазва стойността от 2024 г.

6.3. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 14

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Рентабилност на Основния Капитал	0,25	0,12	0,04
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,15	0,08	0,03
Рентабилност на Активите (ROA)	0,10	0,06	0,02



РЕНТАБИЛНОСТ НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Рентабилността на основния капитал измерва ефективността, с която дружеството използва инвестициите на акционерите за генериране на печалба. Към 31.12.2025 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е 0,25 и се увеличава в сравнение с 2024 г. Това се дължи на нарастване на нетния финансов резултат със 100,18 % през 2025 г. спрямо 2024 г. (от 9 682 хил.лв. на 19 381 хил. лв.), при запазване стойността на основния капитал на дружеството на нивото от предходната финансова година.

РЕНТАБИЛНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (ROE)

Показателят за Рентабилност на собствения капитал се изчислява като печалбата след облагането с данък от отчета за всеобхватния доход се отнася като процент към собствения капитал на дружеството.

За 2025 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал е 0,15 и нараства в сравнение със стойността му от 0,08 през 2024 г. Това се дължи на нарастване на нетния финансов резултат със 100,18 % през 2025г. спрямо 2024г. (от 9 682 хил.лв на 19 381 хил.лв.) и нарастване стойността на собствения капитал с 15,60% от нивото на предходната година (от 114 156 хил.лв на 131 964 хил.лв.).

РЕНТАБИЛНОСТ НА АКТИВИТЕ (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността от използване на общите активи в дружеството. За 2025 г. стойността на коефициента за рентабилност на активите е 0,10 и нараства в сравнение със стойността му от 0,06 през 2024 г. Това се дължи на нарастване на нетния финансов резултат със 100,18 % (от 9 682 хил.лв на 19 381 хил.лв.) и нарастване на активите с 16,71% (от 171 998 хил.лв на 200 737 хил.лв.).

VII. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Инвестирането в недвижими имоти се приема за консервативен и нискорисков подход.

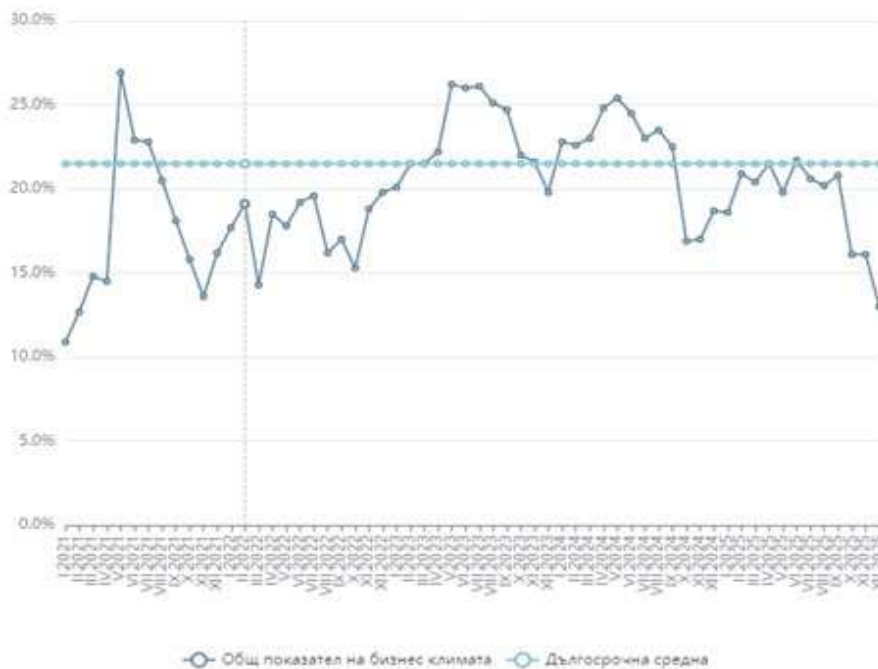
Въпреки това, съществуват различни рискове, относими към този вид инвестиции, а оттам и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които инвестира средства.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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. Общият системен политически риск е умерен. България е демократична република и има добри позиции в международните отношения. Тя е член на ЕС и НАТО и кандидат за член в ОИСР. Политическият риск за България е свързан с предизвикателствата, свързани с поети ангажменти за осъществяване на структурни реформи, повишаване на социалната стабилност и жизнения стандарт, ограничаване на неефективните разходи и следването на устойчиви политики.</p> <p>Запазват се рисковете свързани с международната икономическа обстановка и все още високата степен на несигурност, произтичаща от възможностите за провеждане на протекционистични политики в отделни страни. Очаква се прякото въздействие на тези политики върху българската икономика да бъде ограничено. Възможни са вторични ефекти, идващи от държави, които са основни търговски партньори на България по линия на ограничено външно търсене и съответно, забавен растеж на износа.</p> <p>На 11 декември 2025 г. правителството на България, официално подаде оставка. Решението беше взето в разгара на многохилядни протести, които обхващаха страната. Събитията доведоха до сериозна политическа динамика само седмици преди плановото присъединяване на България към еврозоната.</p> <p>Подаването на оставка е знаково събитие, което бележи повратна точка за политическия живот в България. Следващите месеци ще бъдат ключови за това дали страната ще постигне стабилност или ще навлезе в нов цикъл на политически сътресения.</p> <p>От 1 януари 2026 България е пълноправен член на еврозоната. За мнозина това е шанс за модернизация на икономиката, стимулиране на иновациите и привличане на чуждестранни инвестиции. В същото време обаче непредсказуемата държавна политика и популистките мерки създават предпоставки за сътресения и влошаване на бизнес климата.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>Общият макроикономически риск през 2025 г. се характеризира с комбинация от геополитическа нестабилност, регулаторна несигурност и променяща се динамика на външното търсене. Според Allianz Risk Barometer 2025, макроикономическото развитие е вторият най-значим риск за бизнеса в България (38%), веднага след пазарните промени.</p> <p>Стопанската конюнктура в страната се влошава в края на годината. През декември 2025 г. общият показател на бизнес климата се понижава с 3.1 пункта в сравнение с предходния месец (от 16.1% на 13.0%), като намаление на показателя е регистрирано във всички наблюдавани сектори – промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.</p> <p>2025-та година започна с повишение на показателя в строителството, в промишлеността той запази приблизително нивото си от декември 2024 г., а в търговията на дребно и в сектора на услугите бе регистрирано понижение. През декември 2025 най-чувствително е намалението на показателя в търговията на</p>

дребно - спад с 5,2 пункта, в сектора на услугите спадът е с 3,9 пункта, в строителството понижението е с 2,3 пункта, а в промишлеността - с 2,1 пункта. Основните проблеми, с които мениджърите се сблъскват са несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, показват данни на Националния статистически институт (НСИ).



Източник: НСИ

През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ намалява с 2.1 пункта, спадайки от 14.6% на 12.5%. Според данните на Националния статистически институт (НСИ), това понижение е резултат от неблагоприятни оценки и очаквания на промишлените предприемачи относно бизнес състоянието на предприятията, влошени прогнози за производствената активност през следващите три месеца, както и основни затруднения, произтичащи от несигурната икономическа среда и недостига на работна сила.

През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 2.3 пункта. Стойността на показателя спада от 13.3% през ноември на 11.0% през декември. Основните причини за това са резервираните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията и песимистични очаквания за строителната активност през следващите три месеца. Трудностите в сектора са свързани главно с 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.

През декември 2025 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ в България се понижава с 3.9 пункта, спадайки от 8.1% през ноември до 4.2%. Този спад е част от общата тенденция на влошаване на бизнес климата в страната в края на годината. 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 мениджърите в сектора

	<p>(80.9%) предвиждат запазване на цените на услугите през следващите три месеца.</p> <p>Според последната налична информация от Икономическия бюлетин на Европейската централна банка (ЕЦБ), базиран на макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от декември 2025 г., се очаква средногодишният растеж на реалния БВП на еврозоната да бъде: 1,4% през 2025 г., 1,2% през 2026 г., 1,4% през 2027 г. и 1,4% през 2028 г. В прогнозите от декември 2025 г. България е включена в данните за еврозоната поради планираното присъединяване на страната към валутния съюз на 1 януари 2026 г.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>През 2025 г. основният лихвен процент (ОЛП) на Българската народна банка (БНБ) отбеляза тенденция на плавно понижаване, като за декември бе обявена последната му историческа стойност от 1.81%. Понижението бе продиктувано от паричната политика на ЕЦБ и нивата на индекса „ЛЕОНИЯ Плюс“ на междубанковия пазар.</p> <p>Централната банка регистрира ръст на годишна и спад на месечна база при обемите на заемите по потребителски и жилищни кредити. 2025 г. беше поредната много силна година за жилищното кредитиране в България, като ръстът на ипотечния пазар от началото на годината до октомври достигна над 30%. Лихвите останаха на ниските си нива от последните три години, а най-големите банки продължиха ожесточено да се конкурират за платежоспособни клиенти.</p> <p>През ноември средният лихвен процент по кредитите до 1 млн. евро, договорени в левове, се повишава за месец с 0,12 пр. п. до 4,04%, при годишен спад с 0,19 пр. п. Средната лихва при заемите над 1 млн. евро се понижава с 0,44 пр. п. до 3,87%, като за една година намалението е с 0,25 пр. п. Лихвите по кредитите, отпуснати от банките на бизнеса и домакинствата, намаляват през ноември на годишна база. При заемите на фирмите в евро средната лихва намалява в сравнение с година по-рано и в сравнение с октомври, показват данните на Българската народна банка.</p> <p>В БНБ отчитат, че средният лихвен процент по кредитите до 1 млн. евро, договорени в евро, спада за месец с 0,21 пр. п. и за година с 0,25 пр. п. до 3,96%. При заемите над 1 млн. евро има месечен спад с 0,40 пр. п. и годишен с 0,90 пункта до 3,97%. През ноември средният лихвен процент по овърдрафта в левове намалява за месец с 0,03 пр. п. до 3,28%, а по овърдрафта в евро се увеличава с 0,02 пр. п. до 3,68%.</p> <p>Обемът на новия бизнес по кредитите до 1 млн. евро, договорени в левове, се понижава в сравнение с октомври с 6,7% (25,5 млн. лв.) до 353,4 млн. лв., при годишен спад с 12,8%. При кредитите над 1 млн. евро годишният спад е с 35,5%, а месечният – с 23,2% (122,9 млн. лв.) до 407,8 млн. лв.</p> <p>При обема на предоговорените кредити и кредитите за рефинансиране в левове се наблюдава месечно намаление с 16,7% (66,5 млн. лв.) до 331,3 млн. лв.</p> <p>В БНБ изчисляват, че обемът на новия бизнес по заемите до 1 млн. евро, договорени в евро, спада с 13% (11,1 млн. лв.) до 74,7 млн. лв., при годишен ръст с 59,7%.</p> <p>При кредитите над 1 млн. евро има месечен ръст с 6% (38,7 млн. лв.) и годишно увеличение с 39,8% до 687,1 млн. лв. При обема на предоговорените кредити и кредитите за рефинансиране в евро се наблюдава месечно намаление с 22,9% (35,1 млн. лв.) до 118,1 млн. лв.</p> <p>2025 г. се оказва една от по-силните години за банките в България. Секторът запази стабилността си, кредитната активност остана висока, а подготовката за въвеждането на еврото от 1 януари 2026 г. постепенно се превърна в основен оперативен приоритет. Всичко това се случва на фона на по-слаб глобален</p>

икономически растеж и поредна година с политическа несигурност у нас. Понижението през 2025 г. бе продиктувано от паричната политика на ЕЦБ и нивата на индекса „ЛЕОНИЯ Плюс“ на междубанковия пазар.



*Източник: БНБ

Важни промени в края на 2025 г.

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

Нов референтен индекс

За изчисляване на законната лихва за забава от 2026 г. ще се прилага нов механизъм, базиран на лихвените проценти на Европейската централна банка (ЕЦБ).

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

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

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

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

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

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

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

Хармонизиран индекс на потребителските цени: През март 2025 г. месечната

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

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

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

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

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

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

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

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

Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3,5%.

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

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

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

Рисковете по отношение на инфлацията, от гледна точка на международната

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

Общата годишна инфлация в България за 2025 г. е 5.0%, според официалните данни, публикувани в началото на 2026 г. По данни на Националния статистически институт (НСИ), месечната динамика през 2025 г. е следната:



*Източник: НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

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

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

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

По данни на Министерството на финансите от 10.07.2025 г. дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута бе повишен на 'BBB+' със стабилна перспектива с извънредни рейтингови действия на международните рейтингови агенции Fitch Ratings и S&P Global Ratings. Това е най-високата степен от инвестиционните рейтинги от средния клас, съобщават от Министерство на финансите. Водещият фактор за повишението на рейтинга на страната е официалното решение на Съвета на Европейския съюз за присъединяването на България към еврозоната, считано от 1 януари 2026 г. В обосновката за рейтинговото действие агенция S&P Global Ratings отбелязва, че

България ще бъде облагодетелствана от надеждната парична политика на ЕЦБ и развитите капиталови пазари на паричния съюз, а валутният риск ще намалее значително. Счита, че членството на България в ЕС и предстоящото присъединяване към еврозоната продължават да осигуряват на страната осъществяването на важни политики. Краткосрочните перспективи за растеж на България са оценени като стабилни. Прогнозата е, че икономиката ще нарасне с 2,4% в реално изражение през 2025 г. и средно с 2,8% до 2028 г. Частното потребление ще бъде основният двигател на растежа, подкрепено от високия ръст на реалните заплати поради затегнатия пазар на труда. Рейтинговата агенция отбелязва, че пълното членство на България в Шенгенското пространство, в сила от 01.01.2025 г., заедно с присъединяването ѝ към еврозоната, би могло да подкрепи търговията и международния туризъм чрез намаляване на административните пречки.

Въвеждането на еврото е историческа възможност за България. То предоставя платформа за дългосрочен растеж и интеграция на европейския пазар. Но за да се реализират тези ползи, държавата трябва да поддържа стабилна и предвидима фискална политика, а бизнесът да използва новите условия за иновации и растеж. В противен случай рискът от инфлация и отлив на инвестиции остава реален. С въвеждането на еврото идва и отговорността за здрави фискални политики и е особено проблематично, ако правителството не се придържа към този курс. Агенции като Fitch и S&P често подчертават, че самият път към еврозоната действа като котва за финансова стабилност, което директно води до по-висок рейтинг и по-ниски лихви по държавния дълг.

Валутният съюз предоставя възможност за структурни промени в българската икономика и ако тази възможност се пропилява чрез лоша фискална политика, резултатът ще е предимно в повишаване на инфлацията. Ако стабилната институционална основа се използва за насочване на ресурси към дългосрочни политики, ориентирани към растеж и индустрии с висока добавена стойност, ефектът ще бъде положителен. Всичко зависи до голяма степен и от това колко отговорно ще използва тази възможност българското правителство.

Общата валута улеснява дългосрочните инвестиции, производството, продажбите и създаването на местни представителства. Това ще промени условията на конкуренция и ще даде възможност на европейските компании да оперират по-лесно у нас. Добрите български компании няма да имат проблем да се справят с тази конкуренция – напротив, те ще могат да се възползват от нея. Конкуренцията ще ги принуди да бъдат по-иновативни, да търсят нови възможности за растеж и да се учат от европейските компании как по-ефективно да използват институциите и механизмите, които Европа предоставя. По данни на НСИ през третото тримесечие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.2% спрямо третото тримесечие на предходната 2024 година и с 0.7% спрямо второто тримесечие на 2025 г. според сезонно изгладените данни. Според експресните оценки на НСИ за третото тримесечие на 2025 г. БВП в номинално изражение достига 62 016.5 млн. лева. Реализираната добавена стойност е 54 608.0 млн. лева. През четвъртото тримесечие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.0% в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. и с 0.8% спрямо третото тримесечие на 2025 г. по сезонно изгладени данни.

По данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2025 г. произведеният БВП възлиза на 33 471.1 млн. евро по текущи цени според предварителните данни. На човек от населението се падат по 5 216 евро от стойностния обем на показателя. При среден за тримесечието валутен курс от 1.681805 лв. за 1 щатски долар БВП възлиза на 38 925 млн. долара и съответно на 6 066 долара на човек от населението.

За 2025 г. БВП достига номинален стойностен обем от 116 018.3 млн. евро. На човек от населението се падат 18 060 евро. Преизчислен в щатски долари при средно годишен валутен курс от 1.734944 лв. за 1 щатски долар, БВП възлиза на

	<p>131 689.8 млн. долара. На човек от населението се падат 20 500 долара от обема на показателя.</p> <p>Брутната добавена стойност възлиза на 100 934.2 млн. евро по текущи цени. Реалният стойностен обем на показателя е с 2.6% по-висок в сравнение с този, достигнат през 2024 година.</p> <p>През 2025 година относителният дял на аграрния сектор в добавената стойност на икономиката е 2.8%, което е увеличение с 0.1 процентни пункта спрямо 2024 година. Индустиалният сектор създава 24.4% от добавената стойност на икономиката, което е увеличение с 0.2 процентни пункта спрямо 2024 година. Секторът на услугите намалява до 72.8%, при 73.1% през 2024 година.</p> <p>Като цяло България вече вижда някои от ползите от приемането на еврото - например последните повишения на кредитния рейтинг на страната, посочва МВФ и допълва, че влизането в еврозоната ще повиши доверието на инвеститорите в институциите, както и ще намали разходите за трансакции и валутния риск.</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p> <p>Данъчните рискове за страната са свързани основно с нестабилната вътрешна политика и се фокусират върху подготовката за присъединяване към еврозоната, засиления контрол от НАП върху трансграничната търговия и дигитализацията. Данъчният риск за предприятията в България се определя от внедряването на нови технологични стандарти за отчетност - стандартния одитен файл за данъчни цели (SAF-T), което изисква значителна подготовка на счетоводните системи, залегналите промени в данъчното законодателство свързани с праговете за регистрация и повишен фокус върху бюджетната дисциплина. Основните предизвикателства включват деклариране на доходи в лева с плащания в евро, адаптация към новите правила в ЗДДС за малките предприятия и възможността за преразглеждане на плоския данък. Налице са предложения и очаквания за корекции в праговете за регистрация по ДДС и минималните осигурителни прагове, което влияе пряко на разходите за труд и административната тежест.</p> <p>В последните си заключения за България след редовната си годишна мисия, проведена през септември, Международният валутен фонд (МВФ) препоръчва отпадане на плоския данък и въвеждането на прогресивно данъчно облагане както за физическите лица, така и по отношение на корпоративното облагане. Според анализите капацитетът на плоския данък вече не изглежда достатъчен, за да отговори на растящото търсене на качествени услуги.</p> <p>Пропастта между държавата и бизнеса обаче продължава да се разширява. Ябълката на раздора е Бюджет 2026, който предвижда високи разходи и цялостна промяна в данъчната философия. Това създава сложен микс от стимули и ограничения, който бизнесът трябва да управлява. За държавата това са допълнителни приходи, но компаниите предупреждават, че новите разходи могат да намалят възможностите за реинвестиране и растеж.</p> <p>Актуализираните бюджетни прогнози за периода 2025–2028 г. и липсата на дългосрочна яснота по някои данъчни правила в началото на годината създават риск от внезапни нормативни промени. Това отразява настоящата икономическа ситуация в България, където фискалният натиск за спазване на Маастрихтските критерии и нуждата от попълване на бюджетния дефицит повишават несигурността за бизнеса и гражданите. Липсата на ясна стратегия за данъчната политика отвъд текущата година пречи на дългосрочното планиране на</p>

	<p>инвестициите и това превръща края на всяка календарна година в период на несигурност. Бизнесът е изправен пред хипотези за промени в осигурителните прагове, данък добавена стойност (ДДС) за определени сектори или въвеждането на нови екологични и солидарни такси.</p> <p>В обобщение, икономическата стабилност в момента е заложник на политическата динамика, което прави фискалната предвидимост по-важна от самите нива на данъците.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАЙНА</p>	<p>Военните конфликти в Близкия изток и Украйна създават комплексна среда от геополитически и икономически рискове, които се припокриват и усилват взаимно. Основните заплахи включват дестабилизация на енергийните пазари, прекъсване на веригите за доставки и повишен риск от регионална ескалация, пряко засягаща сигурността на Европа и България.</p> <p>Продължаващата четвърта година война в Украйна (към март 2026 г.) създава редица рискове за България, които обхващат сигурността, икономиката и хуманитарната сфера. Основните заплахи включват възможността за ескалация на конфликтите и икономическа нестабилност породена от енергийната зависимост. Съществува риск от въвлечане на държави членки на НАТО, включително България, в пряк конфликт, ако войната ескалира извън границите на Украйна. В същото време ситуацията в Украйна става все по-предизвикателна, тъй като вероятността от фактическото разделяне на страната се увеличава. Ескалиращата ядрена реторика на Русия увеличава рисковете от ядрен инцидент или конфликт. България има значителна експозиция по отношение на вноса на суров петрол, природен газ и ядрено гориво от Русия. Конфликтът доведе до повишаване на цените на енергоносителите и основните суровини. Продължава рискът от ескалация на кибератаки върху критичната инфраструктура и разпространение на дезинформация, целяща дестабилизация на обществото. Наличието на плаващи мини и военното напрежение в акваторията на Черно море остават пряка заплаха за корабоплаването и туризма. Макар бежанският натиск да е по-ограничен спрямо началото на войната, необходимостта от дългосрочна интеграция на разселените лица остава предизвикателство за социалните системи. Войната оказва влияние върху икономическата активност, поддържайки високи цени и забавяйки растежа, въпреки че регионът като цяло се справи по-добре от първоначалните прогнози. Военните действия в Близкия изток се превърнаха в най-значимия геополитически шок от години, като съществуват опасения от разрастване на войната с въвлечането на още държави. Преминаването към пълномасщабна война между САЩ, Израел и Иран в началото на 2026 г. вече предизвика сериозна регионална нестабилност и тежки икономически сътресения в световен мащаб. Конфликтът, започнал с военни удари в края на февруари 2026 г., доведе до затваряне на ключови морски пътища и рязък скок в цените на енергоносителите.</p> <p>Атаките, предприети от САЩ и Израел срещу сваляне на режима в Иран, не само увеличават обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отварят пропастта между САЩ 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.</p> <p>Конфликтът доведе до затваряне на Ормузкия проток, което предизвика рязък скок в цените на петрола и финансова волатилност в световен мащаб. Като се има предвид, че приблизително 20% от световното предлагане на петрол и втечен природен газ минава през този маршрут, продължителна криза ще причини по-дълги търговски пътувания, ще наруши веригите за доставки и ще увеличи инфлационния натиск. Иранските заплахи за пълно спиране на преминаването подхранват прогнози за цени от \$130 до \$200 за барел при продължителна криза.</p>

	<p>Като цяло, геополитическите рискове от двата региона все по-силно влияят на растежа и стабилността както на България, така и на целия Европейски съюз, изисквайки внимателно следене на ситуацията и готовност за адекватни реакции. За бизнеса един от основните уроци, извлечени от продължаващите военни конфликти е необходимостта от осигуряване на устойчивост и диверсификация на веригата на доставки. Тъй като геополитическата нестабилност ще остане висока, инвестициите на бизнеса в прогнозиране и управление на геополитическия риск ще бъдат задължителни. Когато нивото на несигурност около конфликти или потенциални конфликти е високо, упражненията в разработване на различни сценарии, могат да бъдат ценен инструмент, който да помогне на бизнес организациите да се подготвят за различни резултати. Бизнес организациите трябва да вземат предвид не само дали техните доставчици и маршрути за доставка са уязвими към конфликти, но също така да извършат обективна преценка какви са последиците за репутацията им, свързана с рисковете от партньорството или бизнеса с контрагенти, които по някакъв начин са страна в конфликт.</p> <p>Голяма част от геополитическите рискове, пред които ще е изправен светът и през 2026 г., идват от съществуващите противоречия между водещи в икономическо и военно отношение държави в световен мащаб. 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. Конфликтите засилват социалната поляризация и недоверието в международните институции, които се затрудняват да посредничат ефективно за мир.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>2025 г. ще остане като година, в която пазарът на електроенергия в България ясно показва колко чувствителен е към глобални процеси, регионални дисбаланси и вътрешни структурни ограничения. Волатилността на цените, промените в регулаторната рамка и все по-осезаемият натиск върху индустрията очертаха необходимостта от нов подход към управлението на енергийните разходи. Още в началото на годината стана ясно, че периодът на относителна стабилност е зад гърба ни. Цените на сегмента „Ден напред“ започнаха да се движат нагоре, а влиянието на международните пазари, ограничените междусистемни връзки и зависимостта от метеорологични условия все по-често се отразяваха пряко върху сметките на бизнеса.</p> <p>През 2025 г. пазарът не успя да се върне към нивата, които много компании все още възприемат като „нормални“. Напротив – наблюдавахме периоди с рязко покачване на цените, като месечни ръстове от порядъка на 20–30% се превърнаха в реален риск, а не в изключение. Това постави особено силен натиск върху малките и средни предприятия, които разчитат основно на борсови или краткосрочни договори. Към края на годината цените се установиха на сравнително високи нива, което постепенно промени нагласите на бизнеса – от реактивно поведение към по-дългосрочно планиране и търсене на защитни механизми. България остава сред страните с едни от най-високите цени на тока за бизнеса в Европа, като средната цена на Българската независима енергийна борса (БНЕБ) за базов товар за 2025 г. е около 210 лв. на MWh. Основни причини са структурни проблеми в енергетиката и необходимостта от внос при недостиг на местно производство.</p> <p>2025 г. не беше лесна за електроенергийния пазар в България, но тя ясно показва посоката – към по-осъзнато потребление, по-активно управление на риска и търсене на устойчиви решения в една все по-несигурна енергийна среда.</p>

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Макар, че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност. При ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на трети лица по чл. 27 от 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 решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

Управлението на този риск се извършва чрез комбинация от финансово планиране, контрол и стратегически подход към заемните средства. По-конкретно:

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

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

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

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

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

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

ЛИХВЕН РИСК

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

ВАЛУТЕН РИСК

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

Предвид наличието на фиксиран курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякакъв 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 ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ. 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 Дружеството и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това

би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Дружеството, 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 натоваарва 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 сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – ще го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

Като публично дружество ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. 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. Дружеството управлява риска от промени в законодателството чрез комбинация от превантивни мерки и постоянен мониторинг на нормативната среда. Предварително се оценяват потенциалните ефекти на законодателните промени върху текущите и бъдещи проекти, което позволява адаптиране на инвестиционните планове и ресурсите на дружеството, за да се минимизират закъснения и допълнителни разходи. При промени с потенциално значимо въздействие се извършва оценка на различни сценарии за адаптация, включително корекция на стратегията или времевите рамки на проектите.

РИСК, СВЪРЗАН С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА

Промяна в състава на СД се осъществява единствено след решение на ОСА, която промяна е възможна да се осъществи след одобрение на кандидата за член на СД от КФН. КФН извършва проверка за професионална квалификация, опит и липса на несъответствия с нормативните изисквания на предложения за избор член на СД.

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

РИСК, СВЪРЗАН С ПРИВЛИЧАНЕ И ЗАДЪРЖАНЕ НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ

Дейността на Дружеството е специфична и до влизането в сила на ЗДСИЦДС законодателството предвиждаше цялата дейност да се осъществява чрез обслужващите дружества (сега трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС), предвид което ДСИЦ не назначаваха квалифициран персонал извън СД и директора за връзки с инвеститорите. Рискът, свързан със зависимостта от служителите е по-скоро свързан с дейността на лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС и произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск от нелоялно поведение на служители, а именно обучени служители да прекратят работните си взаимоотношения с лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС. В такъв случай, лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС ще се нуждаят от време за тяхното заместване.

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

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

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в конкретния сегмент на пазара на недвижими имоти. Намаление на наемните равнища или освобождаването на наети площи ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на средносрочни договори за наем, предвиждащи ежегодна индексация на наемните цени и диверсификация на инвестициите в различни сегменти на пазара.

РИСК ОТ ПРЕЖДЕВРЕМЕННО ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ

Най-непосредственият риск е внезапното освобождаване на значителна площ в офис сграда, което води до загуба на приходи от наем. Това може значително да повлияе на паричния поток на ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ и способността му да покрива разходи като данъци върху собствеността, разходи за поддръжка и др. В същото време отдаването на незаети площи е процес, който може да отнеме до няколко месеца, период, през който Дружеството ще търпи пропуснати ползи от нереализираните площи без да може да редуцира регулярните си разходи, свързани с тях. Отделно от това отдаването на незаети площи може да е свързано с допълнителни разходи за Дружеството, включително периоди без наем, като част от пазарната практика при договорите за дългосрочното отдаване на офис пространства.

РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително и за Дружеството, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие 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 управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под наем. Друг фактор за редукция на риска е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. Дружеството 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 Емитента. 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 ще 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 и изискванията на секторното законодателство. 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, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РИСК ОТ ПРОМЯНА В ЦЕНИТЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ

Дружеството е изложено на риск от съществени изменения в цените на строителните материали, което може да доведе до превишаване на първоначално планираните инвестиционни разходи, забавяне на изпълнението на проектите и необходимост от допълнително финансиране. Същевременно, ограничената възможност за прехвърляне на увеличените разходи към крайните продажни цени може да окаже неблагоприятно въздействие върху маржовете и рентабилността на дружеството. Тези фактори могат да доведат до по-дълги срокове за реализация на имотите,

влошена ликвидност и потенциални обезценки на активи. Дружеството прилага набор от мерки за управление на риска, свързан с колебанията в цените на строителните материали, включително договаряне на фиксирани цени и индексационни клаузи с ограничен ефект, диверсификация на доставчици, предварително осигуряване на ключови материали, както и поддържане на бюджетни резерви и гъвкаво финансиране. Допълнително, дружеството прилага динамично ценообразуване и активно управление на проектите с цел ограничаване на негативното въздействие върху рентабилността и ликвидността.

ВЛИЯНИЕ НА МЕЖДУНАРОДНАТА ОБСТАНОВКА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Войната в Украйна доведе до значително поскъпване на някои суровини, като се стигна и до недостиг на някои от тях заради санкциите и прекъснатите вериги на доставките. Най-съществените потенциални ефекти са в енергетиката, където зависимостта от Русия е значителна. Повишаване на цените на енергията влияе пряко и негативно върху икономическата активност на Европа, като последиците засягат почти всички икономически сектори, в т.ч. и сектора на недвижими имоти, където повишаването на разходите за електроенергия е значително. Войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни и в резултат намирането на финансиране да стане по-трудно.

Военният конфликт между САЩ и Иран допълнително засилва тези негативни тенденции, като създава риск от нови сътресения на глобалните енергийни пазари. Регионът на Близкия изток има ключово значение за доставките на петрол и природен газ, поради което евентуални ограничения в транспорта през стратегически маршрути (включително Ормузкия проток) могат да доведат до рязко повишаване на цените на енергоносителите. Това, от своя страна, увеличава производствените и строителните разходи, оказва натиск върху инфлацията и води до допълнително влошаване на бизнес средата в Европа.

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

Събитията в ивицата Газа имат по-ограничено пряко икономическо въздействие върху дейността на дружеството, но въпреки това, нестабилността в региона може да доведе до колебания в цените на енергийните ресурси и да засегне глобалните вериги на доставки, което индиректно влияе на българската икономика.

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

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

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

IX. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2026 г. дружеството очаква запазване на приходната си част от отдаваните офис сгради в гр. София, като целта е отдадените под наем площи средномесечно да не са по-малко от 80% от цялата отдаваема под наем площ. Строежът на FPI City Tower напредва и интересът към офис площите в него е значителен, като очакванията на мениджмънта на Дружеството са през 2026 г. да бъдат сключени дългосрочни договори за отдаване под наем/продажба, които допълнително да подкрепят приходите на Дружеството.

Приемащият целогодишно клиенти хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско създава условия за основно българските ни клиенти да се възползват през всеки сезон на модерен СПА център с изцяло обновена зона за релаксация, външен и вътрешен басейн, фитнес център с професионални уреди, изцяло обновен ресторант, нова многофункционална зала за по-големи събития и изцяло реновирани стаи, апартаменти и общи части на хотела.

Ваканционното селище „Санта Марина“ е изключително добре позиционирано да привлече още от потенциалните почиващи, благодарение на особеностите в развитието си, които виждаме като конкурентни предимства:

- огромна паркова среда – над 145 000 кв.м с многообразни дървесни и храстови видове;
- контролиран достъп на всички пребиваващи;
- над 80 вили, разположени на разстояния една от друга, които позволяват много добра възможност за почивка;
- изцяло изградена пешеходна инфраструктура – хиляди метри пътица, алеи и горски пътеки;
- изцяло изградена социална инфраструктура – басейни, ресторанти, барове, супермаркети, сладкарница, медицински център, фитнес, и много други;
- парк с тенис кортове и други спортни съоръжения, детски площадки и нови, добре поддържани пешеходни алеи;
- възможност за обособяване на бизнес пространства за хора работещи, дистанционно.

Новите проекти в портфолиото на дружеството - „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“, „Многофамилна вилна сграда с подземен паркинг на четири полунива“, Вила 85, 86, 87 и 88 се радват на интерес от една страна от настоящи собственици на ваканционни имоти във в.с. Санта Марина, които се възползват от възможността да осигурят паркиране на автомобилите си, като закупуват гаражи в част от обектите, а от друга страна – на нови клиенти, които инвестират в закупуването на ваканционен имот и втори дом.

За съжаление продължаващата война в Украйна и множеството наложени санкции от страна на Европейския съюз спрямо Русия, възпрепятстват нормалния стокооборот, което води до повишаване на цените на различни стоки. Липсата на резултати от водените до момента разговори, включително чрез посредничеството на президента Тръмп, в този конфликт ни мотивират да предположим с висока степен на вероятност, че през сезон Лято 2026 няма да има туристи от засегнатите от войната държави, съответно собственици на апартаменти във в.с. „Санта Марина“, граждани на Русия и Украйна е малко вероятно да посетят България, което ще се отрази на приходната част от притежаваните от Дружеството търговски площи в комплекса.

Допълнително, ескалацията на конфликта между САЩ и Иран оказва индиректно, но съществено влияние върху туристическия сектор и пазара на ваканционни имоти. Потенциалното повишаване на цените на петрола и горивата води до увеличение на разходите за въздушен транспорт, което прави международните пътувания по-скъпи и по-малко достъпни за част от туристите. Това може да доведе до допълнително свиване на чуждестранния туристически поток към България, особено от по-отдалечени пазари.

В същото време, повишената геополитическа несигурност влияе негативно върху потребителското доверие и склонността за инвестиции в недвижими имоти с ваканционно предназначение. Потенциалните купувачи могат да отложат решенията си за придобиване на ваканционни имоти, особено в среда на нарастващи разходи за финансиране и несигурни икономически перспективи. Нарастващите разходи за строителство и поддръжка, породени от по-

високите цени на енергията и материалите, също оказват натиск върху крайните продажни цени на ваканционните имоти.

Пазарът на офис площи в София през 2025 г. се характеризира с умерена активност, като основният обем на сделките е формиран от подновяване на съществуващи договори и релокации, а не от съществено разширяване на наетите площи. Наблюдава се тенденция към оптимизация на използваните пространства, обусловена от устойчивото прилагане на хибридни модели на работа.

Наемните нива за първокласни офис площи остават стабилни с тенденция към нарастване.

В същото време пазарът остава ясно сегментиран, като интересът на наемателите е насочен предимно към модерни, енергийно ефективни сгради с добра локация и транспортна достъпност. Очакванията за 2026 г. са за запазване на умерено ниво на търсене на площи в притежаваните от дружеството офис сгради в София, като компаниите ще продължат да подхождат предпазливо към разширяване на офис площите си, фокусирайки се върху гъвкавост и ефективност. В същото време тенденцията към оптимизация на офис пространствата и прилагането на хибридни модели на работа вероятно ще водят до намаляване на търсената площ на служител, което може да окаже натиск върху нивата на заетост и да доведе до преговаряне на съществуващи договори. Допълнително, нарастващите изисквания на наемателите по отношение на гъвкавостта на договорите, енергийната ефективност и качеството на работната среда могат да наложат допълнителни инвестиции от страна на дружеството за модернизация и поддържане на конкурентоспособността на притежаваните офис площи.

X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Поради специфичния предмет на дейност дружеството не осъществява научни изследвания и разработки и не планира такива в близко бъдеще.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

11.1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2025 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

11.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

12.1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

За 2025 г. членовете на Съвета на директорите са получили общо възнаграждения съгласно договори за управление в размер 131 хил. лв.

Подробна информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се съдържа в Доклада на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, разработена в съответствие с изискванията на Наредба № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Към края на отчетния период начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са изплатени.

12.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции, облигации и варианти на дружеството

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали, притежавали и прехвърляли през 2025 г. акции, облигации и варианти на дружеството.

12.3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. На основание разпоредбата на чл. 19 от Регламента относно пазарните злоупотреби, членовете на Съвета на директорите на Дружеството, други лица, които изпълняват ръководни функции в емитента, и лицата, тясно свързани с тях, уведомяват писмено Дружеството и КФН за всяка сделка, извършена за тяхна собствена сметка, свързана с ценни книжа на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в срок 3 работни дни след сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките, сключени от лице, което изпълнява ръководни функции в емитента и в лицата тясно свързани с него, не превишава 5000 евро в рамките на една календарна година.

12.4. Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към края на отчетния период

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството са Кристина Петрова, Светла Ангелова и Нели Динкова, които не са участвали и не участват в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет. Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

12.5. Сключени през 2025 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2025 г. няма сключени договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

12.6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

И през 2026 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности при управлението на портфейла от имоти и да развие генериращи стабилен доход от наеми бизнес проекти (административни сгради) и развитие на ваканционни проекти при прилагане на стриктни критерии за подбор на подобни имоти. Предвидени са дейности във връзка с развитието на притежаваните от Дружеството недвижими имоти в гр. Созопол, като се проучват различни възможности за реализация на инвестиционните намерения.

XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика.

XV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

15.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти, закупени или развити с цел продажба или отдаване под наем.

Дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация за приходите по видове дейности е представена, както следва:

в Таблица № 15 – Приходи на дружеството по вид дейност;

в Таблица № 16 – Приходи на дружеството по географски принцип;

в Таблица № 17 – Приходи на дружеството от продажба на продукция;

в Таблица № 18 – Приходи от отдадените за управление/под наем недвижими имоти

15.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

15.2.1. Информация за общите приходи по категория дейност

В отчетите за всеобхватния доход за последните три години приходите са класифицирани по следния начин:

Приходи на Дружеството за 2025 г., 2024 г. и 2023 г.

Таблица № 15 (хил. лв.)

Вид приход (хил. лв.)	2025	2024	2023
Продажби на продукция	4 588	2 780	1 949
Продажби на услуги	8 064	9 104	8 462
Продажби на стоки (обзавеждане)	8	11	53
Други приходи	37 780	481	96
Общо нетни приходи от продажби:	50 440	12 376	10 560
Финансови приходи (вкл. приходи от преоценка на инв. имоти)	5 900	4 884	375
Общо приходи от дейността:	56 340	17 260	10 935

Относителният дял на приходите от продажби на продукция в структурата на общите приходи от дейността през 2025 г. е 8,14%, като в сравнение с 2024 г. приходите от продажба на продукция нараства с 65,04 %. Нарастването се дължи на обстоятелството, че дружеството е реализирало през отчетния период по-голяма част от наличната продукция (апартаменти). Другите

приходи през 2025 г. са основно от продажба на инвестиционен имот на стойност 37 552 хил. лв. или 66,65% от всички приходи от дейността.

15.2.2. Информация за общите приходи по географски принцип

Политиката на диверсификацията на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение на територията на България.

Към настоящия момент портфейлът на дружеството от недвижими имоти, генериращи приход е съставен от следните типове жилищни и бизнес имоти: завършени апартамент и търговски площи в курортни комплекси и хотели - българско черноморско крайбрежие и водещ ски курорт, както и офис сгради в гр. София.

Таблица № 16

	Апартаменти	Търговски	Офис площи	Хотели	Уелнес	Земни
Санта Марина, Созопол	*	*	*		*	
Св. Иван Рилски, Банско	*			*	*	
Марина Хил, Черноморец	*			*	*	
София		*	*			*

15.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на продукцията /апартаменти/

Съгласно одитирания финансов отчет в приходите от дейността през 2025 г. са включени основно приходи от продажба на продукцията и приходи от отдаване под наем и експлоатация на инвестиционни имоти. За 2025 г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията възлизат на 4 588 хил. лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажбите в Банско, Созопол и Черноморец към края на 2025 г.

Приходи на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ от продажби на продукцията за 2025 г.

Таблица № 17

Приключили договори и отчетени приходи 01.01.2025 - 31.12.2025	Брой обекти	РЗП кв.м.	Приход продажба в лв. без ДДС	
			продукция	стоки
Санта Марина, Созопол - Апартаменти	3	273	520 693	
Санта Марина, Созопол - Право на строеж	9	565	1 144 000	
Марина Хил, Черноморец – Апартаменти	1	63	150 795	
Банско „Свети Иван Рилски“ - Апартаменти	1	48	117 350	8 149
СИТИ ТАУЪР, София- Апартаменти и гаражи	5	1017	2 655 540	
Всичко отчетени приходи от продажби на активи			4 588 378	8 149

15.2.4. Информация за приходите от услуги и др. приходи/приходи от наеми и от управление на обекти/ - по географски принцип

Таблица № 18

Наеми и управление на имоти	Приходи 2025 г.
	(лв.)
Офис сграда „ФеърПлей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	1 071 860
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	2 597 617
Офис сграда БЦ „ФПИ“ София, бул. „Черни връх“ № 51 Б	2 808 005

ВСИКО ПРИХОДИ ОТ ИМОТИ В ГР. СОФИЯ	6 477 482
Търговски комплекс I, в. с. Санта Марина, гр. Созопол	49 409
Търговски комплекс II, в. с. Санта Марина, гр. Созопол	51 471
ТК Марина Плаза, в. с. Санта Марина, гр. Созопол	64 771
Магазин 1 бр., в. с. Санта Марина, гр. Созопол	3 838
Магазини 2 бр., в. с. Санта Марина, гр. Созопол	135 000
SPA център, в. с. Санта Марина, гр. Созопол	15 000
Антенa БТК, в. с. Санта Марина, гр. Созопол	15 142
Хотел-Общежитие, гр. Черноморец	23 300
ВСИКО ПРИХОДИ ОТ ИМОТИ В ГР. СОЗОПОЛ И ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ	357 932
Хотел „Свети Иван Рилски“, гр. Банско	1 218 184
Антенa Цетин, Хотел „Св.Иван Рилски“, гр. Банско	9 831
ВСИКО ПРИХОДИ ОТ ИМОТИ В ГР. БАНСКО	1 228 015
Общо	8 063 429

15.2.5. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ е продажба и/или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ закупува изцяло завършени недвижими имоти или изгражда (доизгражда) такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

15.3. Информация за сключени съществени сделки

- На 30.04.2025 г. ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ реализира успешна продажба на офис сградата FairPlay Business Hub , разположена на ул. „Люба Величкова“ № 9 в столичния квартал Хладилника. Сделката е на стойност 23 040 000 евро с вкл. ДДС и е част от дългосрочната стратегия на дружеството за реализиране на създадени активи при благоприятни пазарни условия и пренасочване на капитала към следващата генерация проекти. Имотът бе придобит от Фърст Биг Ориндж Гардън ЕООД, дружество, собственост на предприемача и инвеститор Петър Митев. Сделката се осъществи при запазване на съществуващите наемни отношения.

- На 11.07.2025 г. дружеството сключи сделки със Санта Марина АД и придоби Поземлен имот с идентификатор 67800.35.106. с площ от 53 597 кв.м. и 295/667 кв.м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 67800.35.165. с което придоби 100% от собствеността върху посочения имот.

- На 12.08.2025 г. ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделка със Санта Марина АД, в резултат на която придоби седем урегулирани поземлени имота в местността „Св. Марина“, землището на гр. Созопол, а именно:

- Поземлен имот с идентификатор 67800.36.453 с площ от 798 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 67800.36.454 с площ от 796 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор; 67800.36.455 с площ от 827 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 67800.36.456 с площ от 831 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 67800.36.457 с площ от 928 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 67800.36.458 с площ от 98 кв.м. и
- Поземлен имот с идентификатор 67800.36.459 с площ от 801 кв.м.

• На 14.11.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделки със Санта Марина АД и придоби поземлени имоти с идентификатор 67800.36.77 (предишен идентификатор 67800.36.528), идентификатор 67800.36.48 и идентификатор 67800.36.528.1 със застроена площ от 38 кв.м., представляващ сграда за енергопроизводство за сума в размер на 8000 лв. без включен ДДС.

15.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

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

Таблица № 19 (хил. лв.)

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

Таблица № 20 (хил. лв.)

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

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Таблица № 21 (хил. лв.)

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

Таблица № 22 (хил. лв.)

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

Вземанията и задълженията със свързани лица не са обезпечени.

През 2025 г. Дружеството не е сключвало сделки извън обичайната му дейност. Дружеството не е сключвало сделки, които да се отклоняват от пазарните условия. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества.

15.5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

15.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2025 г. няма сделки, водени извънбалансово.

15.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в ценни книжа и финансови инструменти. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в настоящия доклад. През 2025 г. проектите на Дружеството се финансират чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

15.8. Информация относно сключените от дружеството или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

В таблицата е представена информация относно сключените от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в качеството му на получател договори за заем.

Таблица № 23

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2025 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2025 г. (хил. лева)
							текуща част	нетекуща част	текуща част
1.	Уникредит Булбанк	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	10.2015	6.2026	1 194	-	3
2.	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	8 100 000	2.2022	2.2029	438	6 109	13
3.	Уникредит Булбанк	инвестиционен	BGN	7 823 320	9.2022	10.2029	424	6 161	13
4.	Уникредит Булбанк	комбиниран	EUR	11 000 000	9.2023	9.2032	4 474	23 161	81
			EUR	7 500 000	9.2023	1.2029			
			BGN	3 500 000	9.2023	1.2026	551	-	2
5.	Банка ЛСК	инвестиционен	BGN	7 225 000	12.2024	12.2027	-	2 658	4
Общо:							7 081	38 089	116

По сключените договори за заеми Дружеството е предоставило следните обезпечения:

- По договор № 1, посочен в таблицата по-горе:
 - Ипотека върху имоти в гр. Созопол (Сгради за обществено хранене, Сграда за търговия, Сграда за комплексно- обществено обслужване с ресторант, магазини и СПА, перално и открит басейн)
 - Първи по ред залог върху вземания от договори за наем и/или управление на хотел „Св. Иван Рилски“ в гр. Банско, както и от продажба на обекти от имоти с идентификатори 02676.89.31.1, 02676.89.31.2, 02676.89.31.3, 02676.89.31.4, 02676.89.31.5, 02676.89.31.6 и 02676.89.31.8 в гр. Банско
- По договор № 2, посочен в таблицата по-горе:
 - Ипотека върху бизнес сграда Hill Tower и второ долно ниво на подземен паркинг, гр. София
 - Особен залог на вземания на дружеството от договори за наем на площи в Hill Tower и второ долно ниво на подземен паркинг, гр. София
 - Залог по ЗДФО върху вземания на дружеството по сметки, на които е титуляр в банката
- По договор № 3, посочен в таблицата по-горе:
 - Ипотека върху бизнес сграда FPI Business Center, ипотека върху имота в който е построена сградата, както и ипотека върху два съседни обслужващи сградата имоти, гр. София
 - Особен залог върху вземания на дружеството от наеми в имотите по предходната точка
 - Залог по ЗДФО върху вземания на дружеството по сметки, на които е титуляр в банката
- По договор № 4, посочен в таблицата по-горе:
 - Ипотека върху имот в гр. София заедно с правото на строеж за построяване на сграда FPI City Tower
 - Залог по ЗДФО върху вземания на дружеството по сметки, на които е титуляр в банката
- По договор № 5, посочен в таблицата по-горе:
 - Ипотека върху имот в гр. Созопол заедно с правото на строеж за построяване в имота на „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“
 - Ипотека върху имоти в с. Герман
 - Залог по ЗДФО върху вземания на дружеството по сметки, на които е титуляр в банката

През 2025 г. дружеството погаси предсрочно четири договора за банкови кредити, сключени с Уникредит Булбанк АД. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества.

15.9. Информация за отпуснатите от дружеството или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между дружеството, или негови дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Към 31.12.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е предоставяло заеми. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества.

15.10. Информация за използването на средствата от издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2025 г. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ не е издавало нова емисия ценни книжа.

15.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

През 2025 г. Дружеството не е обявявало прогнози за своите финансови резултати.

15.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2025 г. проектите на Дружеството се финансират чрез използване на собствени средства в резултат на оперативна дейност и банкови кредити. В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2025 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

Таблица № 24 (хил. лв.)

Активи	2025	2024	2023	Собствен капитал и Пасиви	2025	2024	2023
1. Текущи активи	119 312	69 605	46 741	1. Текущи пасиви	30 684	13 044	6 469
2. Нетекущи активи	81 425	102 393	96 790	2. Дългосрочни кредити	38 089	44 798	31 785
Общо активи:	200 737	171 998	143 531	Общо пасиви:	68 773	57 842	38 254
Нетна стойност на активите	131 964	114 156	105 277				

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2025 г.

Таблица № 25 (хил. лв.)

Капиталова структура	2025		2024		2023	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Собствен капитал	131 964	65,74%	114 156	66,37%	105 277	73,35%
Привлечен капитал	68 773	34,26%	57 842	33,63%	38 254	26,65%
Банкови заеми	45 286	22,56%	51 190	29,76%	33 863	23,59%
Други текущи задължения	23 487	11,70%	6 652	3,87%	4 391	3,06%
ВСИЧКО:	200 737	100%	171 998	100%	143 531	100%

Към края на 2025 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 68 773 хил. лв. и се формира от задължения по получените банкови кредити в размер на 45 286 хил. лв., от които 38 089 хил. лв. нетекущо задължение и 7 197 хил. лв. текущо задължение, другите текущи задължения на дружеството са в размер на 23 487 хил. лв., от които към свързани предприятия 305 хил. лв., и по получени аванси по договори за продажба на апартаменти 19 644 хил. лв.

Текущите тенденции за ръст на приходите ще позволят и за в бъдеще безпроблемното обслужване на задълженията на дружеството.

15.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

За 2025 г. инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с:

- изпълнение на проект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“ – FPI City Tower, р-н Оборище, гр. София“;
- изпълнение на проект „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж на две нива“ в гр. Созопол;
- продължаване процеса на подмяна на част от оборудването в бизнес сградите (съвременна климатична техника, контролно-измервателни уреди, ново поколение осветителни тела);
- предпроектно проучване на възможностите за застрояване в имоти, намиращи се в гр. Созопол.

Реализирането на инвестиционната програма през 2026 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и банково финансиране, като при необходимост ще бъде иницирирана процедура за издаване на емисия ценни книжа. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

15.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството. Дружеството е част от групата на ФейърПлей Интернешънъл АД.

15.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват.

Ето защо при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация, както и Одитен комитет. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове. Съветът на директорите следи основните характеристики и особености на системата, включително установените инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия. Одитният комитет подпомага Съвета на директорите на Дружеството в изпълнение на контролните им функции и правомощия по отношение на процеса по финансово отчитане в Дружеството, системата за вътрешен контрол, одитния процес и процеса по мониторинг на съответствието на дейността на ФейърПлей Пропъртис

АДСИЦ с актуалните разпоредби на действащото национално и европейско законодателство, както и с вътрешните актове на Дружеството. Одитният комитет провежда редовни заседания, като изпълнява функциите възложени му от закона и Общото събрание на акционерите, съгласно приетия Статут.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, по отношение на вътрешния контрол.

• Личната почтеност и професионална етика на ръководството и персонала

Изпълнителният директор на дружеството и лицата, ангажирани с процеса на вътрешен контрол и управление на риска притежават необходимите познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите, които изисква процесът. Изпълнителният директор на дружеството следи нивата на компетентност за конкретни работни места и начините, по които тези нива се превръщат в изисквани реквизити за умения и познания.

• Ангажимент за компетентност

Съветът на директорите на Дружеството притежават необходимите познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите.

• Участие на лицата, натоварени с общо управление

Съзнанието за контрол в Дружеството се влияе в значителна степен от лицата, натоварени с общо управление, а именно Съвета на директорите. Отговорностите на членовете на СД са уредени в Устава на Дружеството и договорите за управление.

• Управленска философия и оперативен стил на ръководството

Съзнанието за контрол в дружеството се влияе в значителна степен от лицата, натоварени с общо управление. Отговорностите на изпълнителния директор са уредени в устава на дружеството и договора за управление. На Съвета на директорите на дружеството са възложени функции по планиране, организиране и контрол на цялостната дейност на дружеството.

• Организационната структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване

Установяването на подходяща организационна структура включва вземане под внимание на основните области на правомощия и отговорности и подходящите йерархични нива на отчетност и докладване. Изпълнителният директор преценява уместността на организационната структура на дружеството, като предлага на Съвета на директорите на дружеството актуализиране на тази структура с оглед размера и характера на дейностите на дружеството.

• Възлагане на правомощия и отговорности

При възлагането на правомощия и отговорности се отчитат приложимите за сектора бизнес практики, познанията и опита на съответните изпълнители.

• Политика и практика, свързани с човешките ресурси

При подбора на персонал Съветът на директорите се фокусира върху образователния ценз, предишен професионален опит, минали постижения и доказателства за почтеност и етично поведение.

По този начин се изразява и ангажираността на корпоративното ръководство да назначава компетентни и надеждни служители.

• Компетентността на персонала

Към края на отчетния период в дружеството има назначен на трудов договор 1 служител, който извършва дейността си компетентно, обективно и добросъвестно, като се стреми непрекъснато да подобряват работата си. Служителят следва поведение, което не накърнява престижа на дружеството, не само при изпълнение на служебните задължения, но и в своя обществен и личен живот.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Феъррлей Пропъртис АД СИЦ е представено в раздел ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- идентифициране, събиране и разпространяване в подходяща форма и срокове на надеждна и достоверна информация, която да позволява на всяко длъжностно лице да поеме определена отговорност;

- ефективна комуникация, която да протича по хоризонтала и вертикала до всички йерархични нива на организацията;

- свеждане до знанието на всички служители на ясни и точни указания и разпореждания по отношение на ролята и отговорностите им във връзка с финансовото управление и контрол;

- прилагане на система за документиране и документооборот, съдържаща правила за съставяне, оформяне, движение, използване и архивиране на документите;

- документиране на всички операции, процеси и трансакции с цел осигуряване на адекватна одитна пътека за проследимост и наблюдение;

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;

- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;

- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;

- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;

- гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

- надеждна отчетност, която включва: нива и срокове за докладване; видове отчети, които се представят на ръководството; форми на докладване при откриване на грешки, нередности, измами или злоупотребни.

Функционирането на информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от одобрено трето лице.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

15.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2025 г. не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите.

15.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е публично дружество, предвид което изготвя Доклад за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, който е неразделна част от настоящия доклад.

15.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежават акции или варианти на дружеството. Дружеството няма прокуристи.

15.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На ръководството на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

15.21. Имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

Михаела Георгиева
гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51Б
тел. +359 2 819 92 47, e-mail: office@fpp.bg

15.22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството

С изменение на Закона за счетоводството обнародвано в ДВ 79 от 17.09.2024 г. в българското законодателство се имплементира Директива (ЕС) 2022/2464 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2022 година за изменение на Регламент (ЕС) № 537/2014, Директива 2004/109/ЕО, Директива 2006/43/ЕО и Директива 2013/34/ЕС, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта, като задълженията за изготвяне на Нефинансова декларация се замениха с такива за изготвяне на Отчет за устойчивостта, съответно се предвидиха критерии, при изпълнението на които дружествата следва да изготвят такъв отчет, като част от годишното отчитане. С изменение на Закона за счетоводството, обнародвано в ДВ, бр. 115 от 2025 г., действащата правна рамка по отношение на отчитането на устойчивостта беше променена, като първият отчетен период, за който в доклада за дейността на дружеството следва да се включи отчет за устойчивостта, е отложен за 2028 г.

Предвид посоченото към момента за ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не възниква задължение за включване в доклада за дейността отчет за устойчивост.

15.23. Друга информация по преценка на дружеството

Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, продадат или да продължат да притежават акции са разкрити публично, вкл. в Доклада за дейността на Дружеството и Пояснителните бележки към индивидуалния финансов отчет.

15.24. Промени в цената на акциите на дружеството

Промените в цената на акциите на дружеството (борсов код FPP) през отчетния период са представени в следващата таблица:

Изменение спрямо

	Цена	Към дата	Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	0,930	02.01.2025	-	▲5.78%	▼42.51%	▼12.34%	▼40.72%
Минимална	0,880	14.01.2025	▼5.46%	-	▼45.65%	▼17.13%	▼43.96%
Максимална	1,619	03.10.2025	▲73.95%	▲84.00%	-	▲52.49%	▲3.11%
Средна	1,062	-	▲14.08%	▲20.67%	▼34.42%	-	▼32.38%
Последна	1,570	12.12.2025	▲68.70%	▲78.44%	▼3.02%	▲47.88%	-

Източник: infostock.bg

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ. По-долу е представена графика за периода, която онагледява търговията с акции на дружеството за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.



Източник: www.infostock.bg

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

XVI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН.

16.1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към края на отчетния период капиталът на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е в размер на 78 545 400 лв. и е разпределен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията.

Във връзка със Закона за въвеждане на еврото в България считано от 01.01.2026 г. капиталът на дружеството е деноминиран и е в размер на 40 058 154 евро, разпределен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 0,51 евро за всяка една акция.

Дружеството не е емитирало акции, които не са допуснати до търговия на Регулиран пазар в Република България или друга държава членка. Към края на отчетния период цялата емисия акции на Дружеството е регистрирана за търговия на Българска фондова борса, борсов код FPP.

16.2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2025 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Таблица № 26

Акционери	Пряко участие	
	Бр. акции	% участие
ФП ИНВЕСТ АД*	12 431 753	15,83%
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	24 175 472	30,78%
МАРИО ЗАХАРИЕВ ЗАХАРИЕВ	18 859 677	24,01%
АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА	10 706 853	13,63%
Общо акционери 5 % +	66 173 755	84,25%
От всичко:	78 545 400	100,00%

* На 08.12.2025 г. дружеството е уведомено за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва: На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945. Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правопримство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Това обстоятелство е отразено допълнително в „Централен депозитар“ АД.

16.3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права и не е издавало привилегирани акции.

16.4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

16.5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Дружеството няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

ХVII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

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

Активите, отдадени за ползване срещу заплащане, включват отдадените под наем обекти във в.с. „Санта Марина“, гр. Созопол; Хотел „Св. Иван Рилски“ гр. Банско; почивна база в гр. Черноморец; офис сгради в гр. София: Hill Tower, бул. „Джейм Баучер“ № 76 А и FPI Business Center, бул. „Черни Врѳх“ № 51Б.

Техният относителен дял е както следва:

Таблица № 27 /хил. лв./

Имот	Балансова стойност на инвест. имоти	Балансова стойностна отдадените за ползване срещу заплащане
Hill Tower гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А	14 184	14 184
FPI Business Center, гр. София, бул. „Черни Врѳх“ № 51 Б	13 092	11 306
Хотел „Св. Иван Рилски“ - сграда и земя	17 397	17 397
Земя	3 457	428
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 668	2 348
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 222	1 611
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	951	951
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 323	2 924
Сграда с общежитие и стол - гр. Черноморец	2 552	2 552
Санта Марина – Търговски площи етап 1	164	15
Санта Марина – Търговски площи етап 2	2 344	10
<i>Общата стойност на активите, отдадени за ползване срещу заплащане</i>		53 726
<i>Общ размер на секюритизираните активи</i>	64 354	
<i>Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираните активи</i>		83.49%

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

17.2.1. Продажби на имоти към 31.12.2025 г.

На 30.04.2025 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ реализира успешна продажба на офис сградата FairPlay Business Hub , разположена на ул. „Люба Величкова“ № 9 в столичния квартал Хладилника. Сделката е на стойност 23 040 000 евро с вкл. ДДС и е част от дългосрочната стратегия на дружеството за реализиране на създадени активи при благоприятни пазарни условия и пренасочване на капитала към следващата генерация проекти. Имотът бе придобит от „Фърст Биг Ориндж Гардън“ ЕООД, дружество, собственост на предприемача и инвеститор Петър Митев.

През 2025 г. приходите от продажба на продукцията са в общ размер на 4 588 хил. лв., която стойност не надвишава 5 на сто от общата стойност на инвестициите на дружеството в недвижими имоти.

17.2.2. Покупки на имоти през 2025 г.

Към 31.12.2025 г. дружеството е закупило:

- На 11.07.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделки със Санта Марина АД и придоби Поземлен имот с идентификатор 67800.35.106. с площ от 53 597 кв.м. и 295/667 кв.м. идеални части от Поземлен имот с идентификатор 67800.35.165. с което придоби 100% от собствеността върху посочения имот.

- На 12.08.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделка със Санта Марина АД, в резултат на която ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ придоби седем урегулирани поземлени имота в местността „Св. Марина“, землището на гр. Созопол, а именно:

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

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

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

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

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

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

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

- На 14.11.2025 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ сключи сделки със Санта Марина АД и придоби поземлени имоти с идентификатор 67800.36.77 (предишен идентификатор 67800.36.528) , идентификатор 67800.36.48 и идентификатор 67800.36.528.1 със застроена площ от 38 кв.м., представляващ сграда за енергопроизводство;

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

17.3.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦД

- Активите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2025 г. възлизат на 200 737 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

- Приходите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2025 г. са в размер на 56 340 хил. лв., които са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

17.3.2. Информация по чл. 25, ал. 1-5 от ЗДСИЦД

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

- През отчетния период дружеството не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦД.

- ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦД.

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

● През отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

● През отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е получавало заеми от лица, различни от банки.

● През отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа.

● Към 31.12.2025 г., ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ има задължения по банкови кредити, отпуснати от Уникредит Булбанк АД общо в размер на 42 624 хил. лв.

Краен срок за издължаване (погасяване) на главниците на кредитите е както следва:

- по договора от м. октомври 2015 г. е 30.06.2026 г.

- по договора от м. февруари 2022 г. е 28.02.2029 г.

- по договора от м. септември 2022 г. е 31.10.2029 г.

- по договора от м. септември 2023 г. е:

- 30.09.2032 г. за лимита от 11 000 000 EUR (Транш 1 и 3)

- 30.06.2028 г. за лимита от 7 500 000 EUR (Транш 2)

- 31.01.2026 г. за лимита от 3 500 000 лв. (револвиращ)

● Към 31.12.2025 г., ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ има задължения по банков кредит, отпуснат от Банка ДСК АД в размер на 2 662 хил. лв. Крайният срок за издължаване (погасяване) на главницата по договора е 13.12.2027 г.

● За отчетния период ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви и по емисии дългови ценни книжа.

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

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

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

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

Към 31.12.2025 г. сумата на незавършеното производство е в размер на 75 913 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2025 г. разходи за придобиване и изграждане на недвижими имоти, чиято балансова стойност ще се възстанови чрез продажба и отдаване под наем:

Таблица № 28 (хил. лв.)

Проект	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап IV	17 028
Проект – с. Герман	6 562
Проект – с. Паничище	2 175
Проект – гр. Сандански	250
Проект – гр. Сапарева баня	5 980
Проект - гр. София	43 918
ОБЩО:	75 913

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

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

Таблица № 29

Наеми и управление на имоти	Приходи	Вземания	Неразплатени към 31.12.2025	Относителен дял (%)
	2025			
Офис сграда „ФеърПлей Бизнес Хъб“ София, ул. „Люба Величкова“ № 9	1 071 860	1 286 232	0	0.00%
Офис сграда „Хил Тауър“ София, бул. „Джеймс Баучер“ № 76 А	2 597 617	3 117 140	2 037	0.07%
Офис сграда БЦ „ФПИ“ София, бул. „Черни връх“ № 51 Б	2 808 005	3 369 606	46 382	1.38%
Търговски комплекс I, в.с. Санта Марина, гр. Созопол	49 409	59 291	0	0.00%
Търговски комплекс II, в.с. Санта Марина, гр. Созопол	51 472	61 766	0	0.00%
ТК Марина Плаза, в.с. Санта Марина, гр. Созопол	64 771	77 725	51	0.07%
Магазин 1 бр., в.с. Санта Марина, гр. Созопол	3 838	4 606	0	0.00%
Магазини 2 бр., в.с. Санта Марина, гр. Созопол	135 000	162 000	0	0.00%
SPA център, в.с. Санта Марина, гр. Созопол	15 000	18 000	0	0.00%
Медицински център, в.с. Санта Марина, гр. Созопол	0	0	0	0.00%
Антенa – БТК, в.с. Санта Марина, гр. Созопол	15 142	18 170	0	0.00%
Хотел – Общежитие, гр. Черноморец	23 300	27 960	0	0.00%
Хотел „Свети Иван Рилски“, гр. Банско	1 218 184	1 461 821	0	0.00%
Антенa – Цетин – Хотел „Св. Иван Рилски“, гр. Банско	9 831	11 797	0	0.00%
Общо	8 063 429	9 676 115	48 470	0.50%

ХVIII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, Т. 4 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

Подробна информация относно настъпилите важни събития през отчетния период за ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, включително вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от Регламент (ЕС) No 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба), както и друга информация, която би могла да бъде от значение за инвеститорите („регулирана информация“) регулярно се оповестява от Дружеството съгласно нормативните изисквания. Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия investor.bg

(<https://www.investor.bg/bulletin/1/1085/0/0/0/1/>). Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: <http://www.x3news.com/>. Изискуемата информация се представя на КФН - чрез единната система за представяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Информацията е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: www.fpp.bg.

27.03.2026 г.
гр. София

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.03.27 14:13:27 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова
Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО



Настоящият доклад е изготвен от Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 13 във връзка с чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, последно изм. и доп. ДВ. бр. 64 от 3 август 2021 г. и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. Докладът съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г. ("отчетната година") и към нея е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

Настоящият доклад съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е прилагана за отчетната 2025 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година. Същият отразява фактическото прилагане на обективни принципи за формиране на възнагражденията, с оглед на привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите и мотивирането им да работят в интерес на Дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Възнагражденията на Съвета на директорите във ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. са формирани само от постоянно възнаграждение. Допълнителни стимули и променливи възнаграждения не са изплащани.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ („Дружеството“), както и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Съвета на директорите на Дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на Дружеството на 12.05.2014 г. и е утвърдена от Общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2014 г. Политиката е изменена и допълнена с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 17.09.2020 г. На проведено на 14.06.2024 г. общо събрание на акционерите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е преразгледана и не са направени изменения и допълнения в същата.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията.

Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета директорите на Дружеството, като не са използвани услуги на външни консултанти. При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на компанията като предвиди принципите и изискванията, които се прилагат при определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както и всяко нейно изменение и/или допълнение или преразглеждане, се разработва от Съвета на директорите на Дружеството и се приема от Дружеството с решение на общото събрание на акционерите, чрез включване на самостоятелна точка в дневния ред, обявен в поканата за свикването му.

Описание и разяснение на съществените промени и начина, по който са отчетени резултатите от гласуванията на общото събрание, становищата на акционерите и протоколите от общите събрания, на които е била разглеждана и гласувана политиката за възнагражденията се отразяват в Приложение 1 към нея. Дружеството оповестява Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, без да разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща защитена от закона тайна, посредством публикуването ѝ на електронната страница на Дружеството. Приетата Политика за възнагражденията с посочени в нея дата на приемане и дата на влизане в сила и резултатите от гласуването на общото събрание на акционерите се публикува на интернет страницата на Дружеството и е достъпна безплатно най-малко, докато е в сила. Политиката за възнагражденията подлежи на преразглеждане, изменение и/или допълнение най-малко веднъж на всеки 4 години, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея или това е необходимо за постигане на нейните цели. През отчетната финансова

година ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, през отчетната година Дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от общото събрание на акционерите на Дружеството и е отчитал:

- задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете на Съвета на директорите в управлението на Дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите, включително такива с доказан предишен професионален опит;
- наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството;
- пазарните нива на заплащане за съответната позиция в сходни дружества на вътрешния и международния пазар на труда, като се отчита и мястото на дейност на съответния член на Съвета на директорите,
- очаквания принос на всеки един член на Съвета на директорите за развитието на компанията на база на тяхната квалификация, професионален опит и сфера на дейност.

Постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не е обвързано с постигането на определени резултати.

Размерът на постоянното възнаграждение е съобразен с:

- основната дейност на Дружеството и приходите от нея;
- стратегията за развитие на Дружеството, насочена към устойчиво развитие чрез въвеждане на международни бизнес практики, привличане на инвеститори с цел утвърждаването на акциите на Дружеството на капиталов пазар и акумулиране на печалба, която да бъде насочена към акционерите;

С оглед финансово-икономическото положение на Дружеството, както и предвид конкретната ангажираност на всеки от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, до приемане на ново решение от общото събрание на акционерите на Дружеството, се определят следните максимално допустими постоянни възнаграждения:

- **за изпълнителен член на Съвета на директорите**

- brutното месечно възнаграждение не може да надвишава сумата от 50 минимални работни заплати за страната

- **за неизпълнителен член на Съвета на директорите**

- brutното месечно възнаграждение не може да надвишава сумата от 30 минимални работни заплати за страната

Месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите се изплащат ежемесечно по банкова сметка.

Конкретният размер на възнаграждението за всеки член на Съвета на директорите се определя индивидуално от общото събрание на акционерите в рамките, определени в Политиката за възнагражденията.

Така определеното постоянно възнаграждение представлява достатъчно голяма част от общия размер на възнаграждението на всеки от членовете на Съвета на директорите, което позволява прилагането на гъвкава политика от страна на Дружеството относно променливото възнаграждение, включително възможност такава да не бъде изплатено, когато критериите за постигнати резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние на Дружеството.

Освен месечно възнаграждение изпълнителният директор има право да получава допълнително променливо възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0,5% от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството. Конкретният размер на тантиемите се

определя от общото събрание на акционерите. През отчетната година членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не са получавали променливо възнаграждение.

Съгласно Политиката за възнагражденията не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и ал. 3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

В Политиката за възнагражденията на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.

През отчетната 2025 г. членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са получавали само постоянно възнаграждение.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.

Съгласно Политиката за възнагражденията постоянното възнаграждение не е обвързано с постигнатите резултати. През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не са получавали променливо възнаграждение.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са получавали само постоянно възнаграждение. Постоянното възнаграждение се изплаща по банков път ежемесечно. Не са изплащани бонуси и/или непарични възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително, доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията изплащането на променливото възнаграждение се извършва, като 60 % от начисленото за съответната година, се изплаща след вземане на решение от общото събрание на акционерите за предоставянето му, съответно 40% от начисленото за съответната година, се изплаща не по-рано от три години след датата на вземане на решение от общото събрание на акционерите за предоставянето му. През 2025 г. общото събрание на акционерите на дружеството не е вземало решение за изплащане на променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

9. Информация за политиката на обезщетението при прекратяване на договорите.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ общият размер на всякакви обезщетения, дължими при предсрочно прекратяване на договора за управление на изпълнителния директор, като и плащанията, свързани със срока на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, следва да не надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за предходните две години.

Конкретните обезщетения и условията за тяхното изплащане се разписват в договора за управление на съответния член на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърлени и опциите върху акциите не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.

Политиката за възнагражденията не предвижда променливи възнаграждения основани на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството, съответно подобни възнаграждения не са начислявани и изплащани.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете и управителните и контролните органи след изтичане на периода по точка 10.

Политиката за възнагражденията не предвижда променливи възнаграждения основани на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството, съответно подобни възнаграждения не са начислявани и изплащани.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Членовете на Съвета на директорите изпълняват функциите си въз основа на договори в сила, както следва:

- Кристина Петрова - договор за възлагане на управлението в качеството ѝ на изпълнителен директор, е сключен от 01.12.2022 г. Срокът на договора е до изтичане на мандата и като член на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. С решение на общо събрание на акционерите на Дружеството от 06.06.2023 г. мандатът на изпълнителния директор е продължен с още 4 години и изтича на 06.06.2027 г.

- Светла Ангелова - член на Съвета на директорите, съгласно договор от 07.07.2022 г. Срокът на договора е до изтичане на мандата и като член на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. С решение на общо събрание на акционерите на Дружеството от 06.06.2023 г. мандатът ѝ е продължен с още 4 години и изтича на 06.06.2027 г.

- Нели Динкова - член на Съвета на директорите, съгласно договор от 06.2024 г. Срокът на договора е до изтичане на мандата и като член на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, а именно до 06.06.2027 г.

Срокът на предизвестие при прекратяване на договора на изпълнителния директор и на неизпълнителните членове на Съвета на директорите по тяхна инициатива е три месеца. При прекратяване на договора с изпълнителния директор или на неизпълнителните членове на Съвета на директорите дружеството не дължи обезщетение.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се одобряват от Общото събрание на акционерите на дружеството. През 2025 г. Дружеството е изплатило възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, както следва:

Заемана позиция	Име	Бруто/хил. лв.
Изпълнителен директор и Председател на СД	Кристина Димитрова Петрова	87
Член на СД	Светла Димитрова Ангелова	20
Член на СД	Нели Неделчева Динкова	24
Общо:		131

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите в ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ се състои само от постоянно възнаграждение. Допълнителни стимули и възнаграждения, както и променливо възнаграждение не са изплащани през 2025 г.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган публично дружество за определен период през съответната финансова година.

а) пълния размер на начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Пълният размерът на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите е посочен в т. 13 от настоящия доклад. Не са изплащани материални стимули. Не са начислявани други видове възнаграждение освен постоянно такова. През отчетния период членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения. Към 31.12.2025 г. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите в това им качество.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружествата в същата група;

ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ е част от икономическа група на ФейрПлей Интернешънъл АД. През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждение от дружества в групата на ФейрПлей Пропъртис АДСУЦ в общ размер на 190 хил. лв.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси основанията за предоставянето им;

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение от Дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите не са предоставяли услуги на дружеството извън обичайните им функции, съответно не са получава ли допълнителни плащания за подобни услуги.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През 2025 г. не е начислявано и/или изплащано обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на Съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а” и „д”;

През 2025 г. никой от членовете на Съвета на директорите не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранция с дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

През 2025 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма дъщерни дружества и не изготвя консолидиран годишен финансов отчет.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и датата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в срокове и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;

Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите не предвижда променливи възнаграждения основани на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството, съответно подобни възнаграждения не са начислявани и изплащани.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

година	Брутно възнаграждение на всички членове СД за годината	Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	Сума на Активите (хил. лева)	Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са членове на СД за година	Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са членове на СД за година
2021	152 741	50 914	89 578	8 244	2 061
Изменение на 2021 г. спрямо 2020 г. %	13,38%	13,38%	41,50%	4,29%	4,30%
2022	140 978	46 993	132 482	11 580	2 895
Изменение на 2022 г. спрямо 2021 г. %	-7,70%	-7,70%	47,90%	40,47%	40,47%
2023	153 300	51 100	143 531	18 059	3 612
Изменение на 2023 г. спрямо 2022 г. %	8,74%	8,74%	8,34%	55,95%	24,77%

година	Брутно възнаграждение на всички членове СД за годината	Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	Сума на Активите (хил. лева)	Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са членове на СД за година	Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са членове на СД за година
2024	138 647	46 216	171 998	40 123	8 025
Изменение на 2024 г. спрямо 2023 г. %	-9.56%	-9.56%	19,83%	122.18%	122.17%
2025	130 472	43 234	200 737	12 139	2 428
Изменение на 2025 г. спрямо 2024 г. %	-5,90%	-5,90%	16,71%	-69,75%	-69,75%

17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение.

Действащата Политика за възнагражденията изключва възможността да се иска връщане на предоставено променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелство по чл. 11, ал. 13 от Наредба 48, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

За отчетния период няма отклонение от процедурата за прилагане на Политиката за възнагражденията.

19. Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

При необходимост Съветът на директорите може да предложи изменение и/или допълнение на действащата Политика за възнагражденията.

27.03.2026 г.
гр. София

Кристина Петрова
Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.03.27 14:13:59 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК

Настоящата Декларация за корпоративно управление на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е изготвена съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК и се отнася за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. (Отчетния период)

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и функциониращо по реда на ЗДСИЦДС. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Дружеството е с едностепенна система за управление, като се управлява и представлява от Съвет на Директорите.

1. Информация дали ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник – председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, или друг кодекс за корпоративно управление

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и неговото ръководство спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК с Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г. на заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и допълнително изменен през 2024 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление други практики за корпоративно управление.

2. Обяснение от страна на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ кои части от Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

През 2025 г. дейността на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в устава на дружеството, както и в Националния кодекс за корпоративно управление. Корпоративното ръководство на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ счита, че няма части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството не спазва.

I. Корпоративно ръководство

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е дружество със едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Функции и задължения

Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание на акционерите. Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството. Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост иницира промени в управлението на дейността. Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила. Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец. Под контрола на Съвета на директорите е изградена и функционира системата за управление на риска и вътрешен одит на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. Съветът на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения на Дружеството, съобразно приетия Устав на Дружеството. Под контрола на Съвета на директорите е създадена и функционира финансово-информационната система на Дружеството. Едно от основните задължения на Съвета на директорите е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове. Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които

самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Светът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки. Съветът на директорите следи за спазването на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите не е разработил отделен Етичен кодекс за своята дейност. Съветът на директорите изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред общото събрание на акционерите.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Структурата на Съвета на директорите е в съответствие с изискванията на ЗППЦК и ЗДСИЦДС. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на Дружеството съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им и са одобрени от КФН. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване, в съответствие с Устава на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ.

Препоръката дадена в т. 3.8. от НККУ за разработване на прозрачна процедура за подбор на кандидати за членове на СД, с цел постигане на балансирана представеност на двата пола в съвета не е относима към ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, тъй като съгласно т. 3.9. от НККУ тази препоръка се отнася за големи предприятия по смисъла на чл. 3, т. 8 от Директива (ЕС) 2022/2381. Следва да се има предвид и обстоятелството, че съгласно ЗДСИЦДС, членовете на Съвета на директорите подлежат на одобрение от КФН преди вписването им в Търговския регистър.

Структура и компетентност

В Устава на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е предвидено, че Съвета на директорите се състои от три физически и/или юридически лица. Структурата на Съвета на директорите е в съответствие с изискванията на ЗППЦК по отношение избора на независим член на Съвета на директорите. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. В съответствие с чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК общото събрание на акционерите е избрало независим член на Съвета на директорите. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ и стандартите на добрата професионална и управленска практика. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси свързани с дейността на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент. Съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимия член, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независим член. Изборът на членовете на Съвета на директорите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК, ЗДСИЦДС и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се

оповестяват чрез протокола от общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. Промяна в членовете на Съвета на директорите се допуска само след одобрение от страна на КФН.

Възнаграждение

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ, приет от общото събрание на Дружеството, Политиката за възнагражденията, както и в договорите за управление.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Съгласно Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ при определяне възнагражденията на Съвета на директорите, дружеството не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

В Устава и Политика за възнагражденията е предвидена възможност по решение на общото събрание на акционерите Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителния директор да получат допълнително променливо възнаграждение, което не може да превишава 0,5% от средно годишните балансови активи на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ. Задължителна предпоставка за начисляване и изплащане на променливо възнаграждение е Съвета на директорите да определи стойностите на показатели за изпълнение (финансови и нефинансовите критерии за постигнати резултати) за всяка календарна година, а общото събрание на акционерите да ги утвърди. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ се представя в годишния доклад на Дружеството и в Доклада за изпълнение на Политиката за възнагражденията, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ публикува своя годишен отчет в интернет порталите X3News и e-Register, Investor.bg и на своята интернет страница www.fpp.bg.

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на подобни сделки. Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, чрез представяне на актуализирана декларация по чл. 114б от ЗППЦК. Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на Съвета на директорите. През отчетния период не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Комитети

Работата на Съвета на директорите се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на Дружеството. Одитният комитет на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ функционира съгласно решение на общото събрание на акционерите. Мандатът на Одитния комитет на дружеството е 3 (три) години. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на

акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

Към края на отчетния период в дружеството функционира Одитен комитет в състав:

- Анелия Тумбева – председател
- Геновева Ковачева – член
- Веселин Воденичаров – член

II. Одит и вътрешен контрол

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит. Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор. В тази връзка, с решение на общото събрание на акционерите от 13.06.2025 г. по предложение на Одитния комитет бе избран регистриран одитор – д-р Атанаска Йова Филипова - Сланчева, регистриран одитор № 0693/2011 г., чрез предприятието на регистрирания одитор „Одит Консулт 2004“ ЕООД, ЕИК 131261985, одиторско дружество № 0122, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ за 2025 г. В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в декларация за корпоративно управление.

III. Защита правата на акционерите

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, защитава техните права, както и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на Дружеството. През отчетния период Дружеството е провело три общи събрания на акционерите, като е спазило всички изисквания на чл. 115 и следващите от ЗППЦК, като е обявило решенията за свикването им и е публикувало поканите за тях, ведно с материалите към по посочения в закона ред. На акционерите е била гарантирана възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от Търговския закон. Уставът на Дружеството предвижда поканата за общото събрание да съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ. Корпоративното ръководство осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуване чрез системата за разкриване на информация и на електронната страница на Дружеството информация, оповестения устав на Дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите ведно с материалите към нея.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ имат право да участват в общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Поканата за общо събрание на акционерите се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното обявяване. Съветът на директорите не е изготвил и приел конкретна политика за организирането и провеждането на редовните и извънредните общи събрания на акционерите на Дружеството, но в същото време следи за спазването на принципите на равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на общото събрание. Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите. Съветът на директорите предоставя достатъчна и навременна

информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите се оповестява чрез избраните медийни агенции към обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на Дружеството.

Корпоративното ръководство на Дружеството, по време на общото събрание, осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно. Дружеството посочва Правилата за гласуване чрез пълномощник в съдържанието на поканата за свикване или като отделен документ - част от материалите към нея. Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването. Съветът на директорите насърчава участието на акционери в общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост и техническите затруднения, свързани с подобен способ за участие в общото събрание.

Материали за общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, изготвени от ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ и свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание. Корпоративното ръководство на ФейрПлей Пропъртис АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции и корпоративната страница на дружеството. Дружеството няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованите лица (борсови членове, емитенти и пр.), но по всички въпроси, които пряко или непряко ги касаят, се извършват съответните съгласувателни процедури.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

IV. Разкриване на финансова и нефинансова информация

Съветът на директорите разкрива информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството. Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки. Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции. Дружеството ползва единна точка за разкриване на информация по електронен път, като по този начин информацията достига едновременно и в некоригиран вид до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в

същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на Дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол. Оповестяването се извършва в съответствие със ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация. Съветът на директорите утвърждава и заедно с независимия одитор контролира вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация. Дружеството поддържа електронна страница – www.fpp.bg с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление. Съветът на директорите на Дружеството счита, че с дейността си през отчетния период е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар. През отчетния период Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Доколкото Дружеството няма задължение за нефинансово отчитане, корпоративното ръководство не е приело правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. Като част от системата за разкриване на информация, Дружеството е разработило и поддържа корпоративна интернет страница с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация, която включва препоръчителната минимално изискуема съгласно Националния кодекс за корпоративно управление информация. Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление, като ежегодно актуализира настоящата Декларация за корпоративно управление, като част от годишния финансов отчет.

Корпоративното ръководство осигурява оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно Дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

V. Заинтересовани лица. Устойчиво развитие.

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, но към настоящия момент предвид липсата на законово изискване за това, не разкрива информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността на Дружеството. Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания, въз основана принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. Корпоративното ръководство гарантира достатъчна информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права. Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията. Корпоративното ръководство поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица и има готовност при необходимост, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер Дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на Дружеството; опазването на околната среда и нарушаване правата на човека. Корпоративното ръководство гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството. При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

VI. Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска (системата), която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството. Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, е представено в раздел „Описание на основни рискове, пред които дружеството е изправено” от доклада за дейността.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

VIII. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 10н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2025 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

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

* На 08.12.2025 г. дружеството е уведомено за промяна в притежавано значително дялово участие в емисия акции с ISIN BG1100042057, издадена от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както следва: На 03.12.2025 г. в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД, ЕИК 205345582 във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД, ЕИК 175127945. Преди извършеното преобразуване „ФП Инвест“ ЕАД притежава пряко 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, емисия с ISIN BG1100042057, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Във връзка с вписаното преобразуване чрез вливане на „ФП Инвест“ ЕАД във „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило акциите от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, които до датата на извършеното преобразуване са били притежавани от „ФП Инвест“ ЕАД, а именно на 03.12.2025 г. „ФеърПлей Аграрен Фонд“ АД е придобило пряко по силата на универсално правопримство 12 431 753 броя акции от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 15,83% от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Това обстоятелство е отразено допълнително в „Централен депозитар“ АД.

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. За участие в общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващи

тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на общото събрание на акционерите.

4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, общото събрание на акционерите определя броя, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението за работата им в него. Съгласно Устава на Дружеството, Съветът на директорите се избира за срок до 4 години. Общото събрание на акционерите може по всяко време да реши извършване на промени в числеността и състава на Съвета на директорите, като членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничение. Член на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството, както и да отговарят на законовите изисквания. Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите. Промяна в Устава или в членовете на Съвета на директорите се допуска след одобрение от КФН.

5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Съветът на директорите има следните правомощия:

- взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на общото събрание;
- подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в общото събрание;
- организира и осигурява изпълнението на решенията на общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на съответното лице по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС; съставя и внася годишния финансов отчет пред общото събрание;
- докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред общото събрание;
- прави предложение пред общото събрание на Дружеството за разпределяне на печалбата;
- образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения за сключване на договор за заем (банков кредит) по чл. 12, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с лице по чл. 27, ал. 1 и 3 от ЗДСИЦДС, банката-депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица, при спазване на действащото законодателство;

- контролира изпълнението на договорите по предходната точка и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;

- застрахова недвижимите имоти, с изключение на земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот;

- определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

- взема решения относно инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията в Устава;

- назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК и определя размера на трудовото им възнаграждение;

- приема правила за работата си;

- взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

- предлага на общото събрание на акционерите вземането на решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

След края на отчетния период, на 25.02.2026 г. е проведено общо събрание на акционерите, на което са взети следните решения за промени в Устава на Дружеството:

- В срок до 5 години от вписване на промяната в тази разпоредба от устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 100 000 000 евро чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

- В срок до 5 години от вписване на промяната в тази разпоредба от Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на емисия варианти в размер до 200 000 000 броя варианти, чрез която да се осъществи под условие увеличаване на капитала на дружеството. Условието на емисията варианти се определят с решение на Съветът на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

- В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите ценни книжа, правата и привилегиите по тях; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката и др., съгласно изискванията на действащото законодателство.

- В срок до 5 години от вписване на промяната в тази разпоредба от Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на облигации в евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 евро. Условието на облигационния заем се определят в решение на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

- В срок до 5 години от вписване на промяната в тази разпоредба от Устава в Търговския регистър Съветът на директорите може да приеме решение за издаване на конвертируеми облигации при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 евро. Условието на облигационния заем се определят в решение на Съвета на директорите, при спазване на разпоредбите на действащото законодателство.

IX. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК относно състава и функционирането на административните, управителните и надзорни органи на ФьърПлей Пропъртис АДСИЦ

ФьърПлей Пропъртис АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който, към 31.12.2025 г. е в следния състав:

- Кристина Петрова – Председател и изпълнителен член на Съвета на директорите;
- Светла Ангелова – Член на Съвета на директорите;
- Нели Динкова - Член на Съвета на директорите;

Съветът на директорите приема правила за работата си и избира Председател от своите членове. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най – малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на Дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

Съветът на директорите приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се вземат с обикновено мнозинство. На заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове.

Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

В дружеството функционира Одитен комитет, избран от Годишното общо събрание на акционерите, в състав:

- Анелия Петкова Ангелова-Гумбева – Председател на Одитния комитет;
- Веселин Борисов Воденичаров – член на Одитния комитет;
- Геноева Димитрова Ковачева – член на Одитния комитет.

Х. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК относно политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.

Дружеството не е разработило специална политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания или образование и професионален опит, тъй като попада в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК. Въпреки това съществуват трайно установени практики, които могат да бъдат класифицирани като политика на многообразие по отношение на управителните органи във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания или образование и професионален опит. По своята същност тези практики изграждат политиката на Дружеството за многообразие на управителните органи във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания или образование и професионален опит.

Възприетите практики изискват в Дружеството да се прилага балансирана политика за номиниране на членове на корпоративното ръководство, които да притежават образование и квалификация, които съответстват на естеството на работа на компанията, неговите дългосрочни цели и бизнес план.

Възприетите практики на Дружеството насърчават търсенето на баланс между половете на всички управленски нива. Дружеството не дискриминира членовете на корпоративните ръководства на основата на критерия възраст или увреждания.

27.03.2026 г.
гр. София

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.03.27 14:14:27 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

Кристина Петрова
Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от
Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Феърплей Пропъртис" АДСИЦ за периода: 01.01.2025 - 31.12.2025 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	19 381 300,87 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-5 992 088,40 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-11 601 137,39 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	42 140 313,70 лв.
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	-26 744 822,89 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	

	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	-902 083,21 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦС;	-16 288 939,47 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	-7 456,79 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-6 711,11 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	131 964 573,42 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	95 843 808,51 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаната,

Кристина Петрова – Изпълнителен директор на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, с полагането на подписа си по-долу

ДЕКЛАРИРАМ,

че доколкото ми е известно,

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

и

2. Докладът за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправено.

Digitally signed by KRISTINA DIMITROVA PETROVA
Date: 2026.03.27 14:15:16 +02'00'
Adobe Acrobat Reader version: 2025.001.21288

27.03.2026 г.
гр. София

Кристина Петрова
Изпълнителен директор на
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният,

Камен Каменов, в качеството си на управител и представляващ „Камен Каменов“ ЕООД – обслужващо дружество на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ (трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС), във връзка с воденето на счетоводната отчетност на дружеството, с полагането на подписа си по-долу

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ

и

2. Докладът за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправено.

27.03.2026 г.
гр. София

**Kamen
Petrov
Kamenov** Digitally signed by
Kamen Petrov
Kamenov
Date: 2026.03.27
12:40:14 +02'00'

Камен Каменов
Управител
„Камен Каменов“ ЕООД



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

АКЦИОНЕРИТЕ

На “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложения финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос Приложение 1.2	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><u>Инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност</u></p> <p>Дружеството притежава инвестиционни имоти на стойност 64 354 хил. лв. оценени към 31 декември 2025 (към 31.12.2024 г.: 84 054 хил. лв.) по справедлива стойност. Определили сме инвестиционните имоти като ключов одиторски въпрос:</p> <ul style="list-style-type: none">• Поради тяхната същественост за дружеството – формират 32.06% от общата стойност на активите;• Периодичната оценка по справедлива стойност оказва съществено влияние върху финансовия резултат на дружеството. <p>Оценките по справедлива стойност на инвестиционните имоти са направени от ръководството със съдействието на независими лицензирани оценители, външни за Дружеството експерти.</p> <p>Справедливата стойност на имотите е оценена на база на оценителски техники/методи, както е оповестено в Приложение 1.2 към финансовия отчет. Техниките за оценяване на справедлива стойност на инвестиционните имоти включват комбинация от метода на пазарните аналози. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, който налага ръководството да прави съществени предположения, различни преценки и</p>	<p><u>В тази област нашите одиторски процедури включиха следното, без да се ограничават до:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Получаване на разбиране за процеса по оценяване на инвестиционните имоти и прилагането на контроли за одобрение и преглед от ръководството;• Оценка на обективността, независимостта и компетентността на външните лицензирани оценители;• Преглед и проверка на доклада на независимите външни оценители, ключови предположения в оценителския доклад, както и съпоставка с наличната пазарна информация и анализи, включително дали използваните техники/методи са подходящи съобразно изискванията на МСФО;• Преглед и оценка на уместността на използваните входящи данни, основни преценки и допускания, използвани от ръководството за определяне на справедливата стойност, с участието на наши експерти – оценители;• Тестове за разумност на допусканията;• Преглед и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството относно инвестиционните имоти.



приблизителни оценки. Горепосоченото обуславя присъща несигурност на тези оценки на ръководството.

т. 1.2. и т.2.2.7 от Приложенията към финансовия отчет

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.



Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовия отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовия отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.



Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансов отчет, съответства на финансовия отчет;
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, в това число Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа



Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 3.1 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.



Докладване за съответствие на електронния формат на финансов отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“.

Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „8945007YP0RQOLYBU974-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“).

Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „8945007YP0RQOLYBU974-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945007YP0RQOLYBU974-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Одиторско дружество „Одит Консулт 2004“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на основание решение на общото събрание на акционерите, проведено на 13.06.2025 г. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 26.11.2025 г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от ОД „Одит Консулт 2004“ ООД, извършен от отговорният одитор Атанаска Филипова-Сланчева.



ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

независим финансов одит
и данъчни консултации

- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта .
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Одиторско Дружество, с рег. №122 „ОДИТ КОНСУЛТ 2004” ООД

Гр. София 1612,
бул.Акад.Иван Ев.Гешов№ 104, ет.3, офис 5
Управител: Ат.Филипова-Сланчева

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Атанаска Филипова-Сланчева

27 март 2026 г.

Atanaska Ivova
Filipova-
Slancheva

Digitally signed by
Atanaska Ivova Filipova-
Slancheva
Date: 2026.03.27 15:29:12
+02'00'

До
Акционерите на
ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната:

Атанаска Ивова Филипова-Сланчева, в качеството ми на:

- Управител на Одиторско Дружество „ОДИТ КОНСУЛТ 2004“ ООД, ЕИК 131261985, със седалище и адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София 1612, бул. "Акад. Иван Евстатиев Гешов" № 104 , ет. 3, офис 5; и
- Регистриран одитор (с рег.№ 0693 от регистъра към КПНРО по чл. 20 от ЗНФОИСУ), отговорен за този одиторски ангажимент от името на Одиторско Дружество „ОДИТ КОНСУЛТ 2004“ ООД (с рег.№ 0122 от регистъра към КПНРО по чл. 20 от ЗНФОИСУ)

Декларирам, че

Одиторско Дружество „ОДИТ КОНСУЛТ 2004“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на **ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ** за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27 март 2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за 2025 година, издаден на 27 март 2026 година:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в **Приложение 3.1**

към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (страница 7 от одиторския доклад)

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.(страница 7 от одитния доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2025 година, одобрен за публикуване с дата 27 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

ОД „ОДИТ КОНСУЛТ 2004“ ООД, рег.№0122

Атанаска Филипова-Сланчева – Управител

Atanaska Ivova

Filipova-Slancheva

Digitally signed by Atanaska Ivova
Filipova-Slancheva
Date: 2026.03.27 15:29:53 +02'00'

27 март 2026 г.

Гр. София

Атанаска Филипова-Сланчева,

Регистриран одитор отговорен за одита