



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ  
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 2 от ЗППЦК  
КЪМ 30.09.2024 Г.**

**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Учредено е на 15.07.2005 г. и е вписано в Търговския регистър с решение № 1/28.07.2005 г. по ф. д. 8851/2005 на Софийски градски съд.

Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) от 17.02.2006 г. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава. Към 30.09.2024 г. основният капитал на дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Акциите на дружеството се търгуват на БФБ, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, борсов код FPP. Разпределението на инвеститорите е представено, както следва:

*Таблица № 1*

Акционери	Бр.акции	% участие
Юридически лица	41 364 729	52,66%
Физически лица	37 180 671	47,34%

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

*Таблица № 2*

Акционери	Пряко участие	
	Бр. акции	% участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД	24 023 891	30.59%
ФП Инвест АД	12 431 753	15.83%
Марио Захариев Захариев	18 805 177	23.94%
Анна Петрова Захариева	7 268 175	9.25%
<b>Общо акционери 5 % +</b>	<b>62 528 996</b>	<b>79.61%</b>
<b>Общ брой акции</b>	<b>78 545 400</b>	<b>100,00%</b>

Към 30.09.2024 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в следния състав:

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

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Кристина Петрова.

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

Одитният комитет е в състав:

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

Дружеството е емитирало емисия варанти с актуален размер към 30.09.2024 г. от 68 590 800 броя ценни книжа, които се търгуват на БФБ, Сегмент за борсово търгувани продукти, борсов код FPPV.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1. Инвестиционни цели на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ**

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

### **2.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели**

В стратегията на дружеството дългосрочните цели са:

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

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

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ се ориентира в средносрочен план са търговски площи и бизнес сгради, хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове, жилищни и ваканционни апартаменти. За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда инвестиции в индустриални и логистични площи при подходящи условия.

Придобиването на нови недвижими имоти може да става чрез издаване на нова емисия ценни книжа от дружеството и/или банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

### **2.3. Портфейл на дружеството**

Към 30.09.2024 г. в портфейлът на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ са включени няколко проекта в различни сегменти.

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

- FPI Business Center – район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51Б
- FairPlay Business Hub – район Лозенец, ул. „Люба Величкова“ № 9
- Hill Tower - район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 76А

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

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

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

Инвестиционните имоти на дружеството към 30.09.2024 г. са представени в следващата таблица.

Таблица № 3 (хил. лв)

Инвестиционен имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Банско	107	81	188
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	15	626
Земя – гр. Сандански	1 198	-425	773
Земя – с. Паничище	1 333	-19	1 314
Земя – с. Черноморец	718	-363	355
Земя – гр. София, ул. "Люба Величкова" 9	3 429	294	3 723
Земя - гр. София, бул. "Черни връх"	637	157	794
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван” - сграда и земя	15 067	-1 246	13 821
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	-2	13
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	-3	14
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	-4	14
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	-3	13
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-77	49
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-77	49
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-153	284
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-120	73
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-110	247
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	-32	26
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-19	39
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-19	37
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	-21	42
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	-27	53
Санта Марина - вила 57А, съвършно	40	-25	15
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-43	25
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-199	273
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	-67	133
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-58	132
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-75	131
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-96	811
Санта Марина - вила 79, търговска площ	703	-192	511
Санта Марина - вила 82, склад	177	-25	152
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 819	-1 524	3 295
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 967	-1 338	2 629
Търг. комплекс "Marina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 455	-428	3 027
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-93	2 518
Офис сграда – "Бизнес хъб" - гр. София	18 768	23	18 791
Офис сграда – "Хил Тауър" - гр. София	11 773	1 531	13 304
Офис сграда – "ФПИ" - гр. София, бул. "Черни връх"	9 336	579	9 915
<b>Общо</b>	<b>82 412</b>	<b>-4 203</b>	<b>78 209</b>

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

След придобиване на недвижимия имот и строителната документация на изграждащата се в имота сграда основните усилия на ръководството са насочени към обезпечаване на строителната дейност по изграждане най-новия актив в портфолиото на дружеството и завършването на сградата в срок.

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

Към настоящият момент конструкцията на проекта и фасадата са завършени, а дейностите по изграждане на водопроводна, климатична, електрическа и пожароизвестителна система, както и довършителни строително монтажни дейности са напреднали.

На 05.02.2024 г. Дружеството придоби ПИ с идентификатори 67800.35.137 и 67800.35.138 общо с площ от 9000 кв.м., намиращи се в гр. Созопол. На проведеното на 14.06.2024 г. ОСА на дружеството се взе решение за сключване на договори със „Санта Марина“ АД за учредяване на право на строеж (суперфиция) върху посочените два недвижими имоти. През отчетния период дружеството е иницирирало процедура за издаване на разрешение за строеж на две вилни сгради в имот 67800.35.138 всяка с по три надземни и един тавански етаж, изградени над общ за двете сгради подземен етаж с общо РЗП /подземно и надземно без прилежащи площадки към лоджии/ от 3647,60 кв.м.

През отчетния период община Созопол издаде разрешение № 103/2024 г. на дружеството за строеж на „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж на две нива“ в УПИ ХХХІІІ – 35.180 /ПИ 67800.35.180 по КК/ м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол. Туристическият комплекс ще е с разгъната застроена площ от 7277.60 кв.м. и се предвижда да бъдат изградени 22 апартамента с панорамна морска гледка, етажен паркинг с две подземни и три надземни нива с повече от 120 гаража и паркоместа, както и зарядни точки за електромобили и инфраструктура за бъдещо разширение на броя зарядни станции. Инвестицията в проекта е на стойност 8,5 млн. лв. и ще бъде финансирана със собствени средства и заеман капитал. Въз основа на Решение 637-ДСИЦ/10.09.2024 г. на КФН, с което „Планекс Бургас“ ООД беше одобрено за трето лице съгласно чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ възложи на това дружество строителството на апартаментния комплекс.

#### **2.4. Дейности на дружеството с оглед опазване на околната среда**

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

В основната дейност на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ по строителство и придобиване на сгради са въведени принципи с оглед опазване на околната среда. Проектът на FPI City Tower се изгражда с материали с възможно най-нисък въглероден отпечатък, като се цели постигане на максимална енерго и топло ефективност, чрез използване на топлоизолации и съоръжения с по-ниско потребление на електричество при запазване на необходимите за експлоатацията на сградата мощности. Компаниите, наети от ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за извършване на строителни дейности, влагат материали след съгласуване с емитента и с дружеството, на което е възложен проект мениджмънта, с цел постигане на увереност за устойчивостта на материалите и ресурсите.

Системата за централен мениджмънт в FPI City Tower ще упражнява мониторинг и контрол на всички сградни инсталации, като ще включва и енергиен мениджмънт. Асансьорите са ново поколение с регенеративни инвертори за възстановяване на до 75% от консумираната ел. енергия.

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

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

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

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

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

Планувано е също осъществяване на енергийно обследване на сградите, с цел да се провери дали има енергийни показатели, които могат да бъдат подобрени.

Тези дейности се осъществяват във връзка с интереса на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ за намаляване на въглеродния отпечатък.

### **III. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ КЪМ 30.09.2024 г.**

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

- На **01.02.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:

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

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

- На **16.04.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 148б от ЗППЦК със следното съдържание:

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

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

• На **22.04.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл. 114а, ал.9 от ЗППЦК със следното съдържание:

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

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

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

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

• На **14.05.2024 г.** ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 14-06-2024г. от 10:00 часа в София - 1407, бул. „Черни връх“ № 51Б, при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2023 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2023 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2023 г.

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

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

5. Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2024 г.

6. Вземане на решение за разпределяне на дивидент

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Разни.

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

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

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

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

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

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0102 лв.;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0097 лв. за акционерите физически лица;
- Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, дружеството ще изплати дивидента

по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „Уникредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;

- Начална дата за изплащане на дивидента: 01.08.2024 г.;
- Краен срок за изплащане на дивидента чрез „Уникредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД: шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент;

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

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

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

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

Комплексът ще е със застроена площ от 1226 м<sup>2</sup>, РЗП – 4468 м<sup>2</sup> и РЗП /със сутерен/ - 7277,60 м<sup>2</sup> (съгласувани и одобрени на фаза технически проект за подземния паркинг – гараж на две нива (РЗП – 2786,4 м<sup>2</sup>) и фаза идеен проект за апартаментен туристически комплекс (РЗП – 2015,80 м<sup>2</sup>) и за етажния паркинг (РЗП – 2452,20 м<sup>2</sup>). Предстои избор на изпълнители на дейностите по строителство.

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

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

#### **СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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

Таблица № 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни



промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Продължаващата политическа нестабилност има потенциал да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и располагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. Въпреки частичното присъединяване към Шенген, изтъквано като успех от двете най-големи политически партии в българския парламент, България се насочва към поредни парламентарни избори за последните три години. Очакванията на бизнеса са след провеждането на изборите да бъде съставено редовно правителство, което да поеме ясен ангажимент за поддържане на макроикономическа стабилност и добра бизнес среда. Това включва ограничаване на макроикономическите дисбаланси и устойчиви политики в подкрепа на конкурентоспособността. Сред основните външнополитически котви са поддържането на ниска инфлация и приемането на еврото, както и пълноправното членство в Шенгенското пространство. От ключово значение е провеждането на разумна бюджетна политика, спазването на фискалните правила, както и поддържането на ниски преки данъци.

Продължаващата политическа нестабилност отдалечава България, както от присъединяване на сухопътните граници към Шенген, така и от приемането на еврото като национална валута през 2025 г. – цел, която според анализаторите вече не изглежда реалистична. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи.

Несигурността по отношение на прилаганите приоритети от страна на централната власт поставя под риск и възможността да бъдат извършени адекватни реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правилата при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Въпреки извършените промени в Основния закон на Р. България, прокламирани от политическите сили с най-голяма представителност в 49-тото Народно събрание, като важен фактор за извършване на съдебна реформа, основен проблем пред страната е намиране на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията. Допълнителен проблем е и липсата на конкретни политики от страна на централните власти, отчитащи икономическия интерес на България от т.нар. „зелена сделка“.

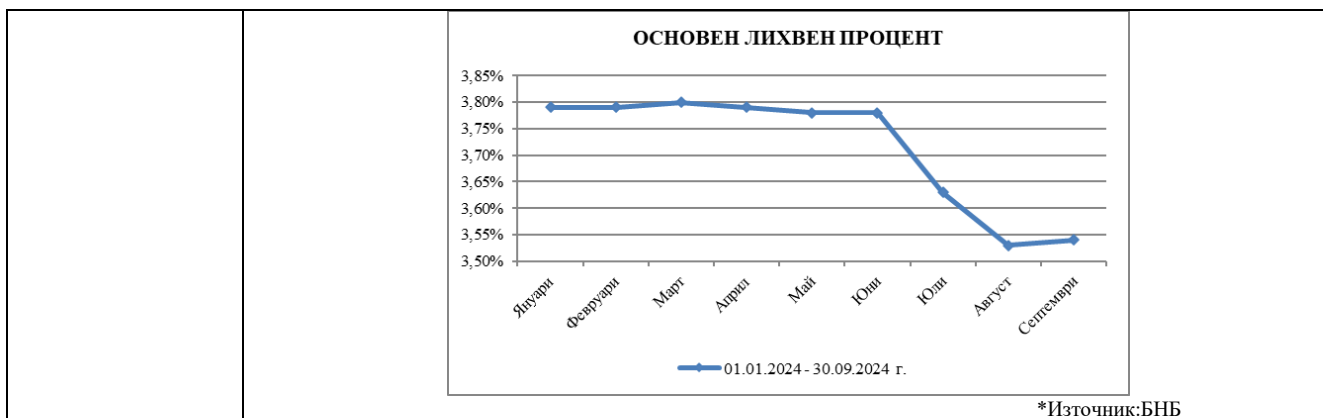
ОБЩ  
МАКРОИКОНОМ  
ИЧЕСКИ РИСК

По данни на Националния статистически институт от 30.09.2024 г. *общият показател на бизнес климата през м. септември 2024 г.* се понижава с 1.0 пункт спрямо предходния месец (от 23.5% на 22.5%) в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в сектор промишленост.



През септември 2024 г. съставният показател „*бизнес климат в промишлеността*“ спада с 5.2 пункта (от 23.5% на 18.3%), което се дължи на резервираните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Настоящата

	<p>производствена активност се оценява като намалена, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Най-сериозните затруднения за дейността в сектора остават несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 51.2 и 30.4% от предприятията. Относно продажните цени в промишлеността преобладаващата част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>През септември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> остава на равнището си от август (от 23.3% на 23.4%). Очакванията на строителните предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността през следващите три месеца, са оптимистични. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила, цените на материалите и конкуренцията в бранша продължават да затрудняват в най-голяма степен развитието на бизнеса. По отношение на продажните цени прогнозите на по-голяма част от строителните предприемачи са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>През септември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> запазва приблизително нивото си от предходния месец (от 16.8% на 17.2%). Относно търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като леко намалена, докато очакванията за следващите три месеца са благоприятни. Най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в сектора на услугите прогнозите на мениджърите са те да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 6/2024 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се предвижда 0,8% през 2024 г. и да достигне 1,3% през 2025 г. и 1,5% през 2026 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от юни 2024 г. перспективата за растежа на БВП е ревизирана незначително надолу за всяка година от прогнозния период.</p> <p>Фискалните и структурните политики трябва да бъдат насочени към по-продуктивна и конкурентоспособна икономика, което ще спомогне за повишаване на потенциалния растеж и намаляване на ценовия натиск в средносрочен план. Докладът на Марио Драги за бъдещето на европейската конкурентоспособност и докладът на Енрико Лета за засилване на единния пазар подчертават спешната необходимост от реформа и съдържат конкретни предложения за осъществяването ѝ. Пълното, прозрачно и незабавно прилагане на преработената рамка на ЕС за икономическо управление ще помогне на правителствата да намалят устойчиво бюджетните дефицити и съотношението на дълга. Сега те трябва да предприемат решителни мерки в тази посока в средносрочните си планове за фискални и структурни политики.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание на 12 септември 2024 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки лихвения процент по депозитното улеснение, чрез който задава курса на паричната политика. Въз основа на актуализираната оценка на Управителния съвет за перспективата за инфлацията, динамиката на основната инфлация и силата на трансмисионния механизъм на паричната политика беше целесъобразно да се предприеме още една стъпка към отслабване на рестриktivността на паричната политика.</p> <p>Пазарните лихвени проценти намаляха осезаемо след заседанието на Управителния съвет на 18 юли 2024 г., най-вече поради по-слаба перспектива за глобалния растеж и намаляващи опасения за инфлационен натиск. Напрежение на световните пазари през лятото доведе до временно затягане на финансовите условия в по-рисковите пазарни сегменти.</p> <p>Актуалните данни за инфлацията в общи линии отговарят на очакванията, а макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2024 г. потвърждават предходните предвиждания за нея. Експертите от ЕЦБ очакват общата инфлация да бъде средно 2,5% през 2024 г., 2,2% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г., както е посочено в макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от юни 2024 г. Очаква се инфлацията да нарасне отново към края на годината, отчасти защото предишните резки спадове на цените на енергоносителите ще отпаднат при изчисляването на годишния темп. След това тя следва да се понижава към целевото равнище на Управителния съвет през втората половина на следващата година.</p>



**ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

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

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

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

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

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

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

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

*Индекс на потребителските цени:* През април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г. спрямо периода май 2022 - април 2023 г. е 5.7%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През април 2024 г. месечната инфлация е -0.1%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.6%, а средногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г. спрямо периода май 2022 - април 2023 г. е 5.5%.

*Индекс на потребителските цени:* През май 2024 г. месечната инфлация е -0.2%, а годишната инфлация за май 2024 г. спрямо май 2023 г. е 2.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.4%, а средногодишната инфлация за периода юни 2023 - май 2024 г. Спрямо периода юни 2022 - май 2023 г. е 5.1%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През май 2024 г. месечната инфлация е 0.0%, а годишната инфлация за май 2024 г. спрямо май 2023 г. е 2.7%. Инфлацията от началото на годината (май 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.6%, а средногодишната инфлация за периода юни 2023 - май 2024 г. спрямо периода юни 2022 - май 2023 г. е 5.1%.

*Индекс на потребителските цени:* През юни 2024 г. месечната инфлация е -0.2%, а годишната инфлация за юни 2024 г. спрямо юни 2023 г. е 2.5% . Инфлацията от началото на годината (юни 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.2%, а средногодишната инфлация за периода юли 2023 - юни 2024 г. спрямо периода юли 2022 - юни 2023 г. е 4.6%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През юни 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за юни 2024 г. спрямо юни 2023 г. е 2.8% . Инфлацията от

началото на годината (юни 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода юли 2023 - юни 2024 г. спрямо периода юли 2022 - юни 2023 г. е 4.7%.

*Индекс на потребителските цени:* През юли 2024 г. месечната инфлация е 0.8%, а годишната инфлация за юли 2024 г. спрямо юли 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото на годината (юли 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.1%, а средногодишната инфлация за периода август 2023 - юли 2024 г. спрямо периода август 2022 - юли 2023 г. е 4.1%.

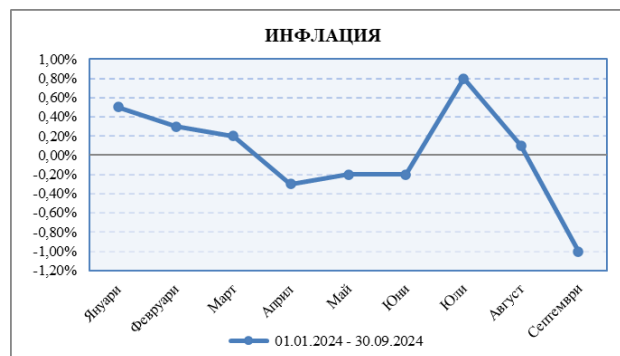
*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През юли 2024 г. месечната инфлация е 1.2%, а годишната инфлация за юли 2024 г. спрямо юли 2023 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода август 2023 - юли 2024 г. спрямо периода август 2022 - юли 2023 г. е 4.3%.

*Индекс на потребителските цени:* През август 2024 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за август 2024 г. спрямо август 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.2%, а средногодишната инфлация за периода септември 2023 - август 2024 г. спрямо периода септември 2022 - август 2023 г. е 3.6%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През август 2024 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за август 2024 г. спрямо август 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.0%, а средногодишната инфлация за периода септември 2023 - август 2024 г. спрямо периода септември 2022 - август 2023 г. е 3.8%.

*Индекс на потребителските цени:* През септември 2024 г. месечната инфлация е -1.0%, а годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2023 г. е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.1%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2023 - септември 2024 г. спрямо периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.2%.

*Хармонизиран индекс на потребителските цени:* През септември 2024 г. месечната инфлация е -1.1%, а годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2023 г. е 1.5%. Инфлацията от началото на годината (септември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2023 - септември 2024 г. спрямо периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.4%.



\*Източник:НСИ

#### ВАЛУТЕН РИСК

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

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

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

Според Отчет за дейността на министерството на финансите за периода 9 април - 26 август 2024 г. на 12 април 2024 г. беше подписано Споразумение за партньорство между

	<p>Европейската комисия (ЕК) и Република България за организиране на информационни и комуникационни кампании относно въвеждането на еврото в страната. Документът предвижда координиране на усилията на българските и европейските власти с цел повишаване на обществената информираност за функционирането на Икономическия и паричен съюз, както и да се подпомогне плавно смяна на лева с евро. На 26 юни 2024 г. Европейската комисия (ЕК) и Европейската централна банка (ЕЦБ) публикуваха конвергентните доклади за 2024 г., в които представят оценката си за напредъка по пътя към еврозоната, постигнат от шестте държави членки, задължени да приемат еврото: България, Чехия, Унгария, Полша, Румъния и Швеция. Според тазгодишните конвергентни доклади България продължава устойчиво да покрива три от четирите числови критерия за членство, а именно този за стабилност на публичните финанси (бюджетно салдо и държавен дълг), за валутния курс и за дългосрочния лихвен процент. България не изпълнява единствено критерия за ценова стабилност, като очакванията са инфлацията да се понижи през следващите месеци, което би позволило на България да изпълни и последното предизвикателство пред членството ѝ в еврозоната. В докладите се отбелязва, че от шестте разглеждани държави само законодателството на България може да се счита за съвместимо с правото на ЕС при спазване на условията и тълкуванията, посочени в докладите. В контекста на пълноправното членство в еврозоната България следва да продължи стъпките си към осигуряването на стабилна и предвидима бизнес среда и институционална рамка за постигането на устойчива конвергенция с държавите от еврозоната.</p> <p>На 24.05.2024 г. по данни на Министерството на финансите Международната рейтингова агенция S&amp;P Global Ratings е потвърдила дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава положителна, т.е. рейтингът може да бъде повишен в следващите две години, ако България се присъедини към еврозоната. Агенцията отбелязва, че ако бъде сформирано стабилно правителство бързо след изборите на 9 юни и се избегне продължителен период на нестабилност, какъвто имаше през 2021–2023 г., не се очаква да има съществено забавяне на присъединяването на България към еврозоната, съобщават от пресслужбата на Министерството на финансите. България все още не отговаря на критерия за ценова стабилност от критериите за конвергенция, които всички страни трябва да изпълнят, преди да се присъединят към еврозоната. S&amp;P Global Ratings посочва обаче, че дори България да не се присъедини към еврозоната през 2025 г., отлагането ще е за една година, или 1 януари 2026 г.</p> <p>По данни на БНБ от 30.09.2024 г. brutният външен дълг юли 2024 г. възлиза на 43 692 млн. евро (43.6% от БВП2), което е с 1229.9 млн. евро (2.9%) повече в сравнение с края на юли 2023 г. (42 462.2 млн. евро, 45.2% от БВП). В края на юли 2024 г. краткосрочните задължения са 7825.2 млн. евро (17.9% от brutния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 481.3 млн. евро (6.6%) спрямо юли 2023 г. (7343.9 млн. евро, 17.3% от дълга, 7.8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 35 866.8 млн. евро (82.1% от brutния дълг, 35.8% от БВП) в края на юли 2024 г., като нарастват със 748.6 млн. евро (2.1%) спрямо края на юли 2023 г. (35 118.2 млн. евро, 82.7% от дълга, 37.4% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАЙНА</p>	<p>Военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към продължаващия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на ръста на цените, предизвикан от нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Според водещи икономисти, краткосрочните перспективи за световната икономика се стабилизират, но се очертават много уязвимости. Има причини за предпазлив оптимизъм, основан на намаляване на инфлацията и устойчивостта на световната икономика, въпреки драматичните сътресения от последните години. Дори икономиката в световен мащаб да се стабилизира, тя го прави по начин като достига до най-слабото ниво от десетилетие. Международният валутен фонд (МВФ) прогнозира, че глобалният растеж ще се понижи от 3.2% през 2024 г. до 3.1% през 2029 г. Тази прогноза, отчита политическата нестабилност в много страни, което обосновава и бъдещи предизвикателства пред развитието на икономиките, което може да попречи на разработването на ефективни политики по редица проблемни теми. Това ще направи икономиките по-уязвими от бъдещи икономически сътресения. Фондовите пазари вече отчетоха тези сътресения, когато още в началото на август 2024 г. се сринаха, в отговор на повишаването на лихвените проценти в Япония и повишаването на безработицата в САЩ, което беше разтълкувано като предвестник на рецесия. Геополитическото напрежение и</p>

	<p>регионални конфликти е друг потенциален източник на макроикономически сътресения. На фона на повишеното напрежение между САЩ и Китай, продължава повишаването на геополитическите и геоикономическите рискове. Последният доклад за световните инвестиции поставя акцент върху нарастващото геополитическо напрежение, което е основна причина за отбелязания 10% спад в преките чуждестранни инвестиции. Съвсем наскоро, разходите за корабоплаване между Източна Азия и Северна Европа нараснаха повече от два пъти за периода април – юли 2024 г. след засилване на атаките по кораби в Червено море.</p> <p>На фона на очакванията за растеж на азиатската икономика и САЩ, очакванията на водещи икономисти за европейската икономика не са оптимистични. Прогнозите са, европейската икономика да отбележи слаб растеж. Множество фактори допринасят за това, като политическата несигурност в много европейски държави, включително в две от водещите европейски икономики – Франция и Германия. Само през второто тримесечие на 2024 г. германската икономика се е свила за четвърти път през последните две години с 0.1% на тримесечна база.</p> <p>Бушуващият конфликт в Близкия изток има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж на световната икономика. Увеличенията на цените на петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни. Засилващият се международен натиск върху страните в конфликта все още не е довел до желаното прекратяване на боевете и начало на преговори за намиране на мирно решение на конфликта.</p> <p>В допълнение на сериозните военни конфликти, нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията.</p> <p>Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти.</p> <p>Атаката на САЩ и Великобритания, предприети в началото на 2024 г. срещу цели на йеменските бунтовници – хути, рискува да разшири значително конфликта в Газа. Атаките бяха първият голям акт на отмъщение, откакто хутите започнаха да атакуват търговски кораби в Червено море – през което минава около 15% от световния морски трафик. Силите на САЩ и Великобритания атакуваха системи за противовъздушно наблюдение, радарни и арсенали от дронове, крилати и балистични ракети в различни части на Йемен под контрола на бунтовниците хути.</p> <p>През септември 2024 г. хутите разшириха рисковете за нормализиране на обстановката в Близкия изток, като изстреляха хиперзвукова ракета по територията на Израел. От своя страна Израел отговори военно, както на това нападение, така и разшири конфликта в южен Ливан, като започна и ограничена сухопътна операция.</p> <p>В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.</p>
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА	Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол“ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. отпада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена

ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	<p>на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазара изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен и последвалите бомбардировки от САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол.</p> <p>Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия.</p> <p>В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.</p>
КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА	<p>Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на България, породена от неспособността на държавата да погасява редовно задълженията си. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране, както за държавата, така и на отделните икономически субекти, в това число и на Дружеството. Кредитните рейтинги се изготвят от специализирани агенции за кредитен рейтинг и служат за определяне и измерване на кредитния риск на дадена държава.</p>
РИСК, СВЪРЗАН С ПРАВНАТА СИСТЕМА	<p>Въпреки че след присъединяването си към ЕС България въведе редица значими законодателни промени и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и е затруднено ефективното разрешаване на спорове във връзка със собственост, наущения на законите и договорите и други. Недостатъците на правната инфраструктура могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси.</p>

## НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ

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

### РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

### ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Макар, че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност. При ФейърПлей Пропъртис АДСИЦ този риск е сведен до минимум чрез избора на трети лица по чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), които имат дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнеса с имоти, както в брокерската дейност, така и в проектирането, проектен мениджмънт, в строителството и управлението на имоти.

## **РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ**

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

## **КРЕДИТЕН РИСК**

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

## **ЛИХВЕН РИСК**

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

## **ВАЛУТЕН РИСК**

Валутният 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 матурирещите граници на активите и пасивите на Дружеството.



## **РИСК, СВЪРЗАН С ТРЕТИ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС (ТРЕТИ ЛИЦА)**

Дружеството е задължено по закон да възложи извършване на строежи и подобрения на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече трети лица. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на трети лица СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

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

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

## **РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

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

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

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

взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ следва да спазва законите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

### **РЕГУЛАТОРЕН РИСК**

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

### **РИСК, СВЪРЗАН С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА**

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

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

### **РИСК, СВЪРЗАН С ПРИВЛИЧАНЕ И ЗАДЪРЖАНЕ НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ**

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

### **СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА**

#### **РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ**

Избухналата нова криза с военните действия в Украйна обърна тенденцията, несигурността пред черноморските курорти е съществена, допълнително негативно се отразява и ръста на цените на енергопродукти, горива и хранителни стоки, както и очакванията за инфлация, покачване на лихви и затягане на кредитната активност на банките в страната. Ликвидност на пазара на ваканционните имоти в България се усложни значително през 2024 год., като макар да се запази интереса към имоти на Дружеството в Созопол, Банско и Черноморец, покачването на лихвите и значителния размер на инфлацията значително затрудни кредитирането, а от там и сделките с недвижими имоти. Същевременно военните действия в Украйна не само не се преустановиха, но и се ожесточиха до степен страните да не разглеждат преговорите като вариант за уреждане на конфликта, което неминуемо води до рязко намаляване на интереса към черноморските

ваканционни имоти, повишаване на конкуренцията на предлаганите имоти, съответно спад на цените на ваканционните имоти.

### **РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ**

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

### **РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно може да го реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на дружеството управлява активно този риск чрез внимателен подбор на имотите, които да развива и продава/отдава под анем. Друг фактор за редукция на рискът е контрола върху изпълнението на възложените проекти, както и предлагането на висококачествен продукт на крайните клиенти. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ гради дългосрочни контакти с всичките си клиенти и по този начин се стреми да минимизира риска от загуби при бърза продажба.

### **РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ**

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

### **РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ**

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота.

Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

## ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И В ИВИЦАТА ГАЗА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

На 24.02.2022 г. руската армия атакува Украйна, като нанесе ракетни удари по военни обекти и летища в няколко града на територията на страната, като военните действия продължават и към датата на съставяне на този отчет. Войната в Украйна започна в момент, когато световната икономиката беше започнала да излиза от здравната криза и повечето очаквания бяха за възстановяване и постепенно успокояване на инфлацията. Събитията от края на м. февруари 2022 г. обаче доведоха до ръст на инфлацията в цяла Европа, което допълнително забави икономическият растеж, който ще се окаже много по-нисък от очакваното.

Войната 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 бяха 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. 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. На този етап от конфликта не се забелязват признаци на понижаване на конфронтацията, което в още по-голяма степен въздейства негативно на икономическия растеж.

Значителната натрупана инфлация води до повишаване на лихвите по кредитите, което допълнително възпрепятства нормалното кредитиране и сделките с недвижими имоти. Войната обхваща и северната акватория на Черно море, което допълнително създава опасности и пречки към черноморския туризъм по нашето крайбрежие, а от там сериозно застрашава финансовите резултати на ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ.

На 07.10.2023 г. бойци на Хамаз атакуваха Израел в резултат от което започнаха ожесточени боеве по цялата граница на Израел с Ивицата Газа. В резултат на военните действия и въведените мерки за сигурност в Израел туристическите пътувания са преустановени. ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ е посрещало гости от Израел в основните си туристически дестинации, както и част от собствениците в туристическите комплекси на дружеството са граждани на Израел. В тази връзка за дружеството възниква риск от намаляване на приходите поради невъзможност туристи от Израел да посещават България.

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

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 78 545 400 лв., разделен в 78 545 400 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. За отчетния период на 2024 г. приходите от дейността са 7 620 хил. лв. и 7 542 хил. лв. за аналогичния период на 2023 г.

Таблица № 5 (в хил. лв.)

ПРИХОДИ	30.9.2024	Изменение в %	(в хил. лв.) 30.9.2023
<b>А. Приходи от дейността</b>			
1. Продукция	852	-34,26%	1 296
2. Стоки	11	-60,71%	28
3. Услуги	6 644	7,60%	6 175
4. Други	113	162,79%	43
<b>Общо за група I:</b>	<b>7 620</b>	<b>1,03%</b>	<b>7 542</b>
<b>II. Приходи от финансираня</b>	0		0
<b>Общо за група Приходи от финансираня:</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>III. Финансови приходи</b>			
<b>Общо за група Финансови приходи</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>7 620</b>	<b>1,03%</b>	<b>7 542</b>

Общо разходите за дейността са на стойност 4 650 хил. лв. при отчетени 5 461 хил. лв. през аналогичния период на 2023 г.

Таблица № 6 (в хил. лв.)

(в хил. лв.)			
РАЗХОДИ	30.9.2024	Изменение в %	30.9.2023
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>			
1. Разходи за материали	0	-100,00%	40
2. Разходи за външни услуги	2 174	-15,51%	2 573
3. Разходи за амортизации	659	2,01%	646
4. Разходи за възнаграждения	144	16,13%	124
5. Разходи за осигуровки	17	41,67%	12
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	562	-45,49%	1 031
Други	500	-5,66%	530
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>	<b>4 056</b>	<b>-18,16%</b>	<b>4 956</b>
<b>II. Финансови разходи</b>	<b>594</b>	<b>17,62%</b>	<b>505</b>
<b>Б. общо Разходи за дейността (I+II)</b>	<b>4 650</b>	<b>-14,85%</b>	<b>5 461</b>
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>2 970</b>	<b>42,72%</b>	<b>2 081</b>
<b>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</b>	-	н/а	-
<b>IV. Извънредни разходи</b>	-	н/а	-
<b>Г. Общо разходи (Б+ III +IV)</b>	<b>4 650</b>	<b>14,85%</b>	<b>5 461</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>2 970</b>	<b>42,72%</b>	<b>2 081</b>
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>	<b>2 970</b>	<b>42,72%</b>	<b>2 081</b>
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>2 970</b>	<b>42,72%</b>	<b>2 081</b>
<b>Общо:</b>	<b>7 620</b>	<b>1,03%</b>	<b>7 542</b>

Към 30.09.2024 г. отчетеният нетен финансов резултат е печалба в размер на 2 970 хил. лв. при отчетена към 30.09.2023 г. печалба 2 081 хил. лева.

Таблица № 7 (в хил. лв.)

(в хил. лв.)			
Показатели	30.9.2024	Изменение в %	30.9.2023
<b>Нетни приходи от продажби</b>	7 620	1,03%	7 542
- Нетни приходи от продажби на продукцията ( в т.ч апартаменти)	852	-34,26%	1 296
- Приходи от продажби на стоки (обзавеждане апартаменти)	11	-60,71%	28
- Приходи от услуги	6 644	7,60%	6 175
- Други	113	162,79%	43
<b>Финансови приходи</b>	0		0
<b>Разходи по иконом. елементи</b>	4 650	-14,85%	5 461
<b>Финансови разходи /без разходи за обезценка/</b>	594	17,62%	505
<b>Общо Разходи за дейността</b>	4 650	-14,85%	5 461
<b>Финансов резултат</b>	2 970	42,72%	2 081
<b>Общо Активи</b>	158 488	14,59%	138 310
<b>Основен капитал</b>	78 545	0,00%	78 545
<b>Нетна стойност на активите (НСА)</b>	107 444	2,96%	104 355
<b>Нетна стойност на 1 акция</b>	1,37	2,96%	1,33

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството възлиза на 158 488 хил. лв.

Таблица № 8 (в хил. лв.)

(в хил. лв.)			
АКТИВИ	30.9.2024	Изменение в %	30.9.2023
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>96 547</b>	<b>-0,24%</b>	<b>96 775</b>
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	18 335	-11,25%	20 659
Инвестиционни имоти	78 209	2,76%	76 112
Нематериални активи	3	-25,00%	4

<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ - всичко</b>	<b>61 941</b>	<b>49,13%</b>	<b>41 535</b>
Материални запаси	54 043	57,42%	34 330
Търговски и други вземания	4 557	7,53%	4 238
Финансови активи	0		0
Парични средства и парични еквиваленти	3 341	12,61%	2 967
<b>ОБЩО АКТИВИ:</b>	<b>158 488</b>	<b>14,59%</b>	<b>138 310</b>

Стойността на собствения капитал е 107 444 хил. лв. и се увеличава с 2.96 %, в сравнение с тази към 30.09.2023 г., когато е в размер на 104 355 хил. лв.

Таблица № 9 (в хил. лв.)

(в хил. лв.)			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	30.9.2024	Изменение в %	30.9.2023
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	107 444	2,96%	104 355
I. Основен капитал	78 545	0,00%	78 545
II. Резерви	17 629	0,00%	17 629
III. Финансов резултат	11 270	37,76%	8 181
<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	0		0
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	40 810	41,86%	28 767
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	10 234	97,26%	5 188
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ:</b>	<b>158 488</b>	<b>14,59%</b>	<b>138 310</b>

### ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И КОЕФИЦИЕНТИ НА ДРУЖЕСТВОТО



Таблица № 10

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.9.2024	30.9.2023
Коефициент на обща ликвидност	6,05	8,01
Коефициент на бърза ликвидност	0,77	1,39
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,33	0,57
Коефициент на незабавна ликвидност	0,33	0,57

### Показатели за рентабилност

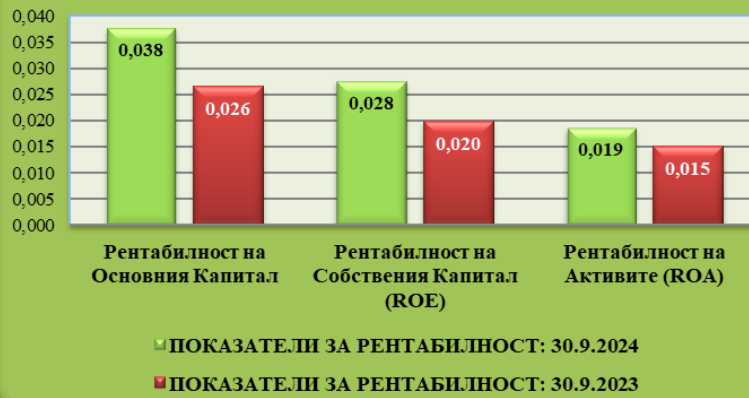


Таблица № 11

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.9.2024	30.9.2023
Рентабилност на Основния Капитал	0,038	0,026
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,028	0,020
Рентабилност на Активите (ROA)	0,019	0,015

### Показатели за задлъжнялост

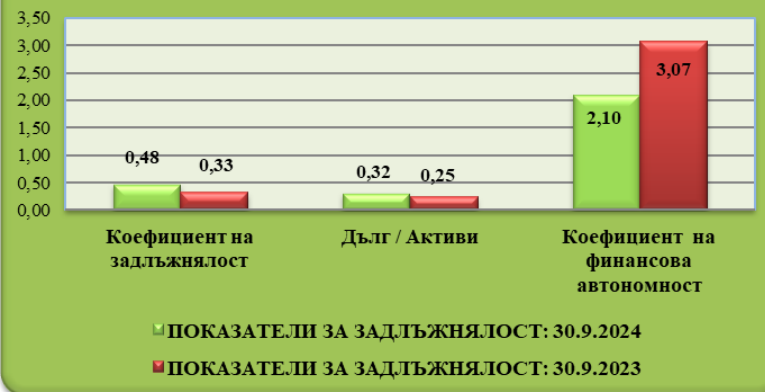


Таблица № 12

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	30.9.2024	30.9.2023
Коефициент на задлъжнялост	0,48	0,33
Дълг / Активи	0,32	0,25
Коефициент на финансова автономност	2,10	3,07

### Финансови показатели

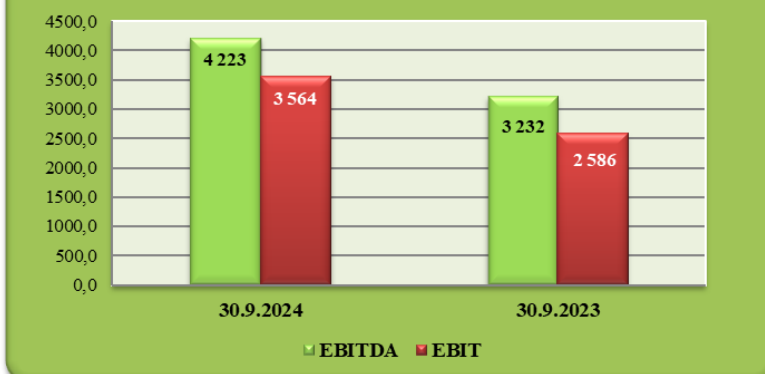


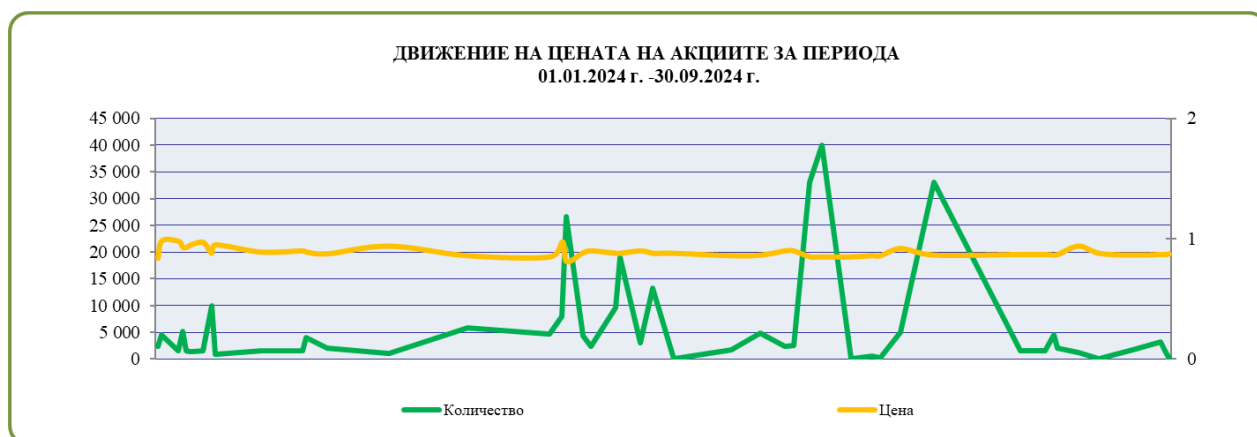
Таблица № 13

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	30.9.2024	30.9.2023
ЕБИТДА	4 223	3 232
ЕБИТ	3 564	2 586

## VI. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

По-долу е представена графика за периода, която представя информация за търговията с акции за периода от 01.01.2024 г. до 30.09.2024 г.



## VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА КЪМ 30.09.2024 г.

Таблица № 14

Продажби (хил. лв.)			
Клиент	Вид сделка	Към	Към
		30.09.2024 г.	30.09.2023 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	472	524
Феърплей Интернешънъл АД	Наем, обзавеждане	42	52
Санта Марина АД	Наем	2	7
Феърплей Аграрен Фонд АД	Наем	1	4
Римекс Ойл ЕООД	Наем	-	25
Екоплант Продукт ЕООД	Наем	-	18
Строй Инвест 2002 ЕООД	Наем	-	20
Агро грам ЕООД	Наем	1	2
ФП Агроинвест ЕООД	Наем	-	5
Феърплей Секюрити ЕООД	Наем	4	4
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем	3	3
Феърплей Консултинг ЕООД	Наем	2	2
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Наем	5	-
<b>Общо</b>		<b>532</b>	<b>666</b>

Таблица № 15

Покупки			
(хил. лв.)			
Доставчик	Вид сделка	Към	Към
		30.09.2024 г.	30.09.2023 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение по договор с трети лица съгл. чл. 27 ЗДСИЦДС, наем, инв. имоти	1 318	22 900
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	12	33
Санта Марина АД	Недв. имоти	-	1269
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	Проджект мениджмънт	360	80
Феърплей Секюрити ЕООД	Охрана	86	0
<b>Общо</b>		<b>1 776</b>	<b>24 282</b>



Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.  
Към 30.09.2024 г. разчетите със свързани лица в групата са както следва:

Таблица № 16

Вземания (хил. лв.)		
Клиент	Към 30.09.2024 г.	Към 30.09.2023 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	14	110
Феърплей Проджект Мениджмънт ЕООД	2	-
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>110</b>

Таблица № 17

Задължения (хил. лв.)		
Доставчик	Към 30.09.2024 г.	Към 30.09.2023 г.
Феърплей Интернешънъл АД	199	162
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	-	32
Феърплей Секюрити ЕООД	11	-
<b>Общо</b>	<b>210</b>	<b>194</b>

Вземанията и задълженията към свързани лица не са обезпечени.

## VIII. РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ

Като дружество със специална инвестиционна цел „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е задължено да разпределя под формата на дивидент минимум 90% от печалбата за годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон (ТЗ). Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага.

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

- Брутен размер на дивидента за една акция: 0,0102 лв.;
- Нетен размер на дивидента на една акция: 0,0097 лв. за акционерите физически лица;
- Начин на изплащане на дивидент: За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД, дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки или в брой чрез „Уникредит Булбанк“ АД. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на „Централен депозитар“ АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на „Централен депозитар“ АД;
- Начална дата за изплащане на дивидента: 01.08.2024 г.;
- Краен срок за изплащане на дивидента чрез „Уникредит Булбанк“ АД за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „Централен депозитар“ АД: шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидент;
- След изтичане на шест месеца, считано от началната дата за изплащане на дивидента и в рамките на петгодишния давностен срок, всеки акционер, който не е получил своя дивидент, ще може да го получи от Дружеството по банков път след изрично отправено писмено искане за това на адреса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 51Б или на електронна поща – [office@fpp.bg](mailto:office@fpp.bg).

29.10.2024 г.

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