

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТА

НА „ПАРК“ АД СИЦ ЗА 2025 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация за „ПАРК“ АД СИЦ

1. Регистрация и предмет на дейност
2. Акционерна структура
3. Съвет на директорите

II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове пред които е изправено (чл. 39, т.1 от Закона за счетоводството).
2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „ПАРК“ АД СИЦ (чл. 39, т. 2 от Закон за счетоводството), както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на Годишния финансов отчет (чл. 247, ал.1 от Търговския закон).
3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет (чл. 39, т.3 от Закона за счетоводството).
4. Бъдещо развитие на „ПАРК“ АД СИЦ (чл. 39, т.4 от Закона за счетоводството) и планирана стопанска политика през следващата година (чл. 247, ал.3 от Търговския закон).
5. Научноизследователска и развойна дейност (чл. 39, т.5 от Закона за счетоводството).
6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187 д от Търговския закон (чл. 39, т.6 от Закона за счетоводството).
7. Наличие на клонове на предприятието (чл. 39, т.7 от Закона за счетоводството).
8. Използвани финансови инструменти (чл. 39, т.8 от Закона за счетоводството).

III. Информация по чл. 247 и чл. 240 б от Търговския закон

1. Информация по чл. 247 от Търговския закон.
2. Информация по чл. 240 б от Търговския закон относно задължението на членовете на СД да уведомяват писмено СД, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Информация по Приложение №2 към чл. 10, т.1 и чл.11, т.1,чл.21 т.1 буква „а“ т.2 буква „а“ от Наредба № 2/9.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазари.

V. Информация по Приложение №3 към чл.10, т.2 от Наредба №2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

VI. Информация по чл. 20 от Наредба №2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

VII. Оповестяване на друга информация определена с наредба

I. Обща информация.

1. Регистрация и предмет.

„ПАРК“ АДСИЦ, гр. София, („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦС).

„ПАРК“ АДСИЦ е учредено на 23.03.2005 г. и е вписано в Търговския регистър с Решение № 1 от 05.04.2005 г. по ф.д. 3779/2005 г. на Софийски градски съд (СГС).

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на стросжи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

С Решение №390-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 15.06.2005 г. „ПАРК“ АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. 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).

Съгласно чл.5, ал.3 от ЗДСИЦС, Дружеството е осъществило първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв., което е вписано с Решение №3/28.07.2005 г. на СГС.

След задължителното първоначално увеличение на капитала през 2005 г., успешно се реализирани още две процедури по увеличение през 2006 г. и 2007 г., както следва:

С решение №5 на СГС/25.01.2006 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лв.

С решение №7 на СГС/08.02.2007 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството от 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лв. на (пет милиона и двеста хиляди) лв. на 9 720 266 (девет милиона, седемстотин и двадесет хиляди, двеста шестдесет и шест) лв.

На ИОСА на 03.02.2020г. е решено дружеството да е с неграничен срок.

„ПАРК“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на „БФБ“ АД, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

„ПАРК“ АДСИЦ има присвоен следния LEI код 894500ASGYQ7NB2JCH30

Дружеството е със седалище и адрес на управление:
гр. София 1680, район „Витоша“ бул. „Черни връх“ №53,
e-mail: park@park.bg; www.park.bg

Дружеството има назначен един служител на трудов договор-Директор за връзки с инвеститорите и трима души с договори за управление и контрол.

2. Акционерна структура.

Регистрираният капитал към 31.12.2025 г. е в размер на 9 720 266 лв. (Девет милиона, седемстотин и двадесет хиляди, двеста шестдесет и шест лв.) разпределен в 9 720 266 броя обикновени, свободно прехвърляеми безналични акции с право на глас в Общото събрание, с номинална стойност 1 лев всяка една от тях.

През 2025 г. не са настъпили промени в капитала, броя и вида на акциите на дружеството. Към края на 2025 г. акционерната структура на дружеството е както следва:

№	Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции	% от капитала
1.	Юридически лица	28	9 531 039	98,05%
2.	Физически лица	42	189 927	1,95%
	Общо:	70	9 720 966	100%

3. Съвет на директорите.

„ПАРК“ АД СИЦ има едностепенна система за управление - Съвет на директорите (СД).

Съвета на директорите е в състав:

- ✓ Виолета Вълкова Михайлова
- ✓ Ромил Лъчезаров Златанов и
- ✓ Здравко Атанасов Стоев

Съвета на Директорите на Дружеството е с тригодишен мандат от проведеното на 25.06.2024г. РОСА.

С решение на СД за Председател на СД е избран Ромил Златанов, за представляващ дружеството Здравко Стоев.

Промените са вписани на 04.07.2024г. в Търговския регистър.

Членовете на Съвета на директорите имат гаранционни депозити по договорите за управление в полза на дружеството в размер на три минимални работни заплати

Одитен комитет в състав:

- ✓ Йонета Милчева Миленкова;
- ✓ Никола Стефанов Петринин;
- ✓ Ралица Иванова Пешева;

За председател на одитния комитет на „ПАРК“ АД СИЦ е избрана Ралица Иванова Пешева.

II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове пред които е изправено (чл. 39, т.1 от Закона за счетоводството).

„ПАРК“ АД СИЦ инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите

имоти чрез отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба. Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва чрез финансиране посредством издаване на ценни книжа на дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в ЗДСИЦС и Устава на Дружеството.

Съгласно чл.10 от Устава на „ПАРК“ АДСИЦ, основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти на Дружеството.

Инвестиционният портфейл на „ПАРК“ АДСИЦ към 31.12.2025 г включва следните недвижими имоти:

✓ **недвижим имот в с. Юнец**

На 15.04.2005 г., „Парк“ АДСИЦ е закупило недвижим имот в с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна – ПИ с площ от 25 381 кв.м, на покупна стойност - 496 409 лв.

✓ **урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Горубляне**

На 19.03.2007 г. „Парк“ АДСИЦ е закупило урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе/Самоковско шосе с площ от 4 275 кв.м., на покупна стойност - 5 378 532 лв.

✓ **поземлени имоти и съществуващи сгради град Плевен**

✓ Поземлен имот с площ от 16020 кв.м., заедно с построените сгради с общо РЗП 568кв.м., Поземлен имот площ по кадастрална скица от 1695 кв.м, , Поземлен имот с площ по кадастрална скица от 2474 кв.м. , заедно с построените сгради с РЗП 296 кв.м. , Поземлен имот с площ по кадастрална скица от 1255 кв.м. , заедно с построената сграда с РЗП 19 кв.м. и Поземлен имот с площ по кадастрална скица от 4547 кв.м.; находящи се град Плевен с покупна стойност 5 211 776 лв.

✓ **поземлени имоти и съществуващи сгради град Вълчи дол**

Поземлен имот с площ от 13 300 кв.м., заедно с построените сгради с общо РЗП 2527 кв.м. с покупна стойност 3 097 260 лв.

➤ **Рискове, на които е изложено Дружеството**

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Парк” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

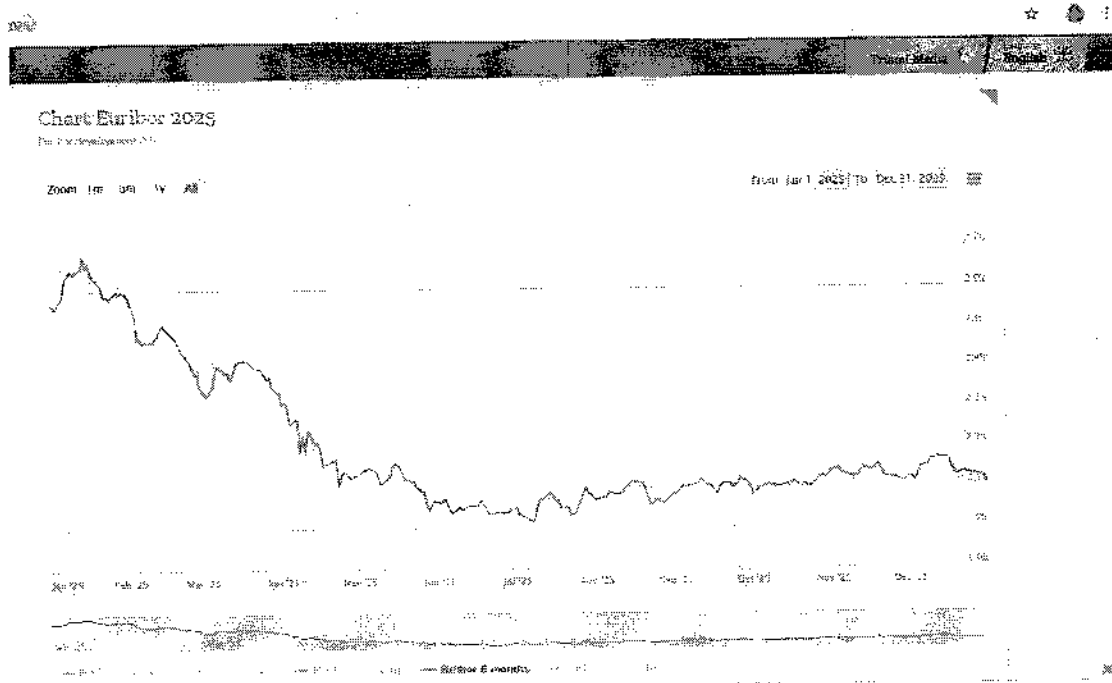
Характерни рискове на дружествата, опериращи в сектор „Недвижимите имоти“:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти,

- понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи и пр.;
- увеличение на цените на строителството - подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена;
 - риск от повишаване на застрахователните премии и риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - „ПАРК“ АД СИЦ застрахова притежаваните от него имоти.
 - ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти - инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имоти, притежавани от компаниите е възможно да не биха могли да се продадат за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи;
 - рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда - приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл.
 - рискове имотите, в които Емитента инвестира да не бъдат наети и да е необходимо тяхното преустройство - възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает.
 - увеличение на цената на заемния капитал и други рискове свързани с дългово финансиране - увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството;
 - **свиване на потребителското търсене в икономиката** - подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задължениостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им;
 - **потенциални отговорности за замърсяване на околната среда** - тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, например поради използване на вредни за здравето материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани замърсявания от притежаваните от него земи и имоти. Тези рискове могат да са свързани със значителни разходи за глоби и неустойки, и ще се контролират посредством внимателен предварителен анализ на инвестиционните имоти и на контрагентите, с които ще се работи;
 - **риск от непокрити от застраховки загуби** - съгласно чл. 21 ал. 1 от ЗДСИЦДС, Дружеството застрахова всеки недвижим имот в седем дневен срок след придобиването му, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация.
 - **Рискове, специфични за Дружеството**
 - кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „ПАРК“ АД СИЦ е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покушко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му

под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;

- **ликвиден риск** - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния надеж. „ПАРК“ АДСИЦ управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- **оперативен риск** - отнася се до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството или проблеми в текущия контрол. Доколкото „ПАРК“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, Банката – депозитар и управителния орган на Дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „ПАРК“ АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващото дружество и Банката – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите;
- **финансиране на инвестициите в недвижими имоти** - успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие вземания при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка „ПАРК“ АДСИЦ се стреми да планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране;
- **Лихвен риск**
Рискът от неблагоприятна промяна на цената на емитираната през 2021 г. облигация, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Емисия е с плаващ купон, формиран от от 6-месечен Euribor плюс надбавка, нейната цена ще се изменя спрямо променливата пазарна компонента на Euribor. Нивата на Шестмесечния Euribor се стабилизират през последната година и има съществен спад в края на годината.



- ✓ Лихвите в Евророната устойчиво намаляват през последния отчетен период. Лихвеният риск за Дружеството се изразява при покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България то да започне да заплаща по-високи лихвени разходи, свързани както при настоящия облигационен заем, така и при евентуално ново банково финансиране.

Годишните разходи за лихви по облигационния заем през периода без погашения по главницата биха били както следва:

Брой облигации	Номинал	Емисионна стойност	Облигационен заем	Лихва - 6М Euribor + 4.5%, min 3.6%	6М Euribor теоретични стойности	годишно лихвено плащане в лева
20 000	900	1 000	18 000 000	3,60%	-0,500%	648 000
20 000	900	1 000	18 000 000	5,50%	1,00%	990 000
20 000	900	1 000	18 000 000	6,50%	2,00%	1 170 000
20 000	900	1 000	18 000 000	7,00%	2,50%	1 260 000
20 000	900	1 000	18 000 000	7,50%	3,00%	1 350 000
20 000	900	1 000	18 000 000	8,50%	4,00%	1 530 000
20 000	900	1 000	18 000 000	9,50%	5,00%	1 710 000

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.**

➤ От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

➤ ***Забавяне на икономическия растеж.***

➤ Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

➤ ***Неблагоприятни изменения в бизнес средата вследствие на политически промени.***

➤ Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

➤ В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

➤ ***Риск от валутни загуби.***

След приемане в Еврозоната от 01.2026г. валутният риск в България е ограничен за еврови сделки поради фиксирания курс на лева (1.95583 лв. за 1 евро). Риск съществува основно при трансакции в други валути (USD, GBP)

➤ ***Риск от промяна на лихвите.***

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на средното лихвено ниво в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти. Текущо лихвените равнища в ЕС, включително и в България, са на историческо ниски нива в следствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. Повишението на лихвените равнища би довело до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за предприятията и съответно за техните инвеститори.

➤ ***Макроикономически рискове***

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Есенната макроикономическа прогноза на Министерство на финансите е изготвена въз основа на данни, публикувани от Националния статистически институт на 20 октомври 2025 г. Според тях най-значителната промяна в отчетните числа се отнася за 2024 г., като номиналната стойност на БВП е по-висока с 2 млрд. лв., а реалният растеж на БВП е ревизиран от 2.8 на 3.4%. За полугодieto на 2025 г. БВП на България се увеличи с 3.2% по постоянни пени, а растежът за цялата година се очаква да бъде 3%. Растежът на икономиката ще се забави по линия на вътрешно търсене до 2.7% през 2026 г. В периода 2027-2028 г. растежът на БВП ще бъде в рамките на 2.5-2.4%.

През първата половина на 2025 г. ръстът на заетостта в българската икономика съществено се повиши до 2%. През втората половина на годината темпът на растеж на заетостта се прогнозира да бъде 1.6%, а за 2026 г. – 0.8%, във връзка с негативното демографско развитие и изчерпващите се възможности за увеличаване на предлагането на труд. Коефициентът на безработица се очаква да намалее до 3.6% през 2025 г. и през следващите три години да се колебае около това ниво.

През първата половина на 2025 г. номиналният ръст на компенсацията на един нает достигна 11.1%, което надвишава очаквания растеж в пролетната прогноза. Очаква се през втората половина на годината нарастването на компенсацията на един нает леко да се забави и за годината да достигне растеж от 9.9%. През 2026 г. се очаква по-осезаемо забавяне на растежа на доходите от труд, като в номинално изражение темпът на растеж на показателя е оценен на 5.4%. Годишният темп на инфлация отчете известно ускорение до 4.1% според ХИПЦ през септември 2025 г. Инфлацията до края на годината се прогнозира да се забави до 3.9%, а средногодишната ѝ стойност се очаква да бъде 3.6%. Нарастването на потребителските цени в края на 2026 г. ще се забави до 3.3%, в съответствие с очакваното по-слабо нарастване на доходите от труд и съответно забавяне на растежа на потреблението. Компонентите на базисната инфлация и в частност услугите ще запазят водещия си принос за формиране на общия ценови индекс. Средногодишната инфлация за 2026 г. се очаква да бъде близка до тази от 2025 г., като ще достигне 3.5%.

През прогнозния период се очаква запазване на устойчива външна позиция на страната, въпреки из-вестно увеличение на дефицита по текущата сметка, в условия на стабилно вътрешно търсене и ограничено външно. Балансът ще зависи и от отчитането на вноса на военна техника, което ще доведе до по-съществено нарастване на дефицита през 2025 и 2027 г., и стойности от около 3.2% от БВП средно за прогнозния период.

Прогнозни макроикономически показатели

Основни макроикономически	Отчетени данни		Прогноза			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Международна среда						
Световна икономика [реален растеж, %]	3,3	3,3	3,1	3,1	3,3	3,2
Европейска икономика - ЕС [%]	0,4	1,0	1,3	1,4	1,6	1,5
Валутен курс [щ.д./евро]	1,08	1,08	1,14	1,18	1,18	1,18
Цена на петрол "Брент" [щ.д./барел]	82,6	80,7	70,1	66,2	65,9	66,6
Цена на неенергийни суровини [в щ.д., %]	-9,7	2	2,9	1,9	-0,3	-0,3
EURIBOR 3м. [%]	3,1	3,3	2,0	2,1	1,9	2,0
България						
БВП [млн. лв.]	184875	204907	220809	235019	248495	261571
БВП [реален растеж, %]	1,7	3,4	2,0	2,1	1,9	2,0

Потребление	1,1	4,6	5,2	3,6	2,9	2,7
Бруто образуване на основен капитал	10,2	1,5	10,3	-1,2	10	-1,4
Износ на стоки и услуги	0,0	1,8	-0,8	2,9	3,4	3,2
Внос на стоки и услуги	-5,5	3,9	4,2	2,7	6,7	2,0

Заб.: * При изготвяне на прогнозата са използвани статистически данни, публикувани до 14.10.2025 г. с изключение на данните за БВП и заети, които са към 20.10.2025 г.

Заб.: * Прогнозата за цените на петрола е преди войната в Иран

Геополитическата ситуация около войната в Украйна остава силно нестабилна, с възможни значителни отрицателни ефекти за икономиката на ЕС и на България.

Войната в Иран и нестабилността в Близкия изток заплашва световната икономика.

Ескалацията в Близкия изток може да доведе до тежки глобални икономически последици. Големият видим риск в краткосрочен план от конфликта в Близкия изток за икономиката на България е свързан с цените на горивата и електроенергията. Цените на електроенергията в Европа са тясно свързани с динамиката при цената на природния газ и нейното повишаване може да доведе през следващите месеци до бързо покачване на цените на търгуемия ток. Вдигането на цените на горивата ще окаже влияние върху себестойността на произвежданите продукция, стоки и услуги.

Промяната в митническата политика на САЩ допълнително увеличи нестабилността в международната среда. Ускорението на търговията преди влизането в сила на по-високите ставки компенсира само частично отрицателния ефект от въвеждането им. Очаква се въздействието да се усети до края на годината и в по-голяма степен през 2026 г., което се отразява и в понижаване на очакванията за темповете на растеж както на европейската, така и на световната икономика. Инфлационният натиск ще е умерен, като инфлацията както в ЕС, така и в глобален план ще е близка до целите на централните банки, а парична политика ще подпомага растежа.

Очакванията са растежът в ЕС да достигне 1.3% и 1.4%, съответно през 2025 и 2026 г. Прогнозите са световната икономика да нараства с около 3.1%. Известно ускорение може да се очаква в средносрочен план, но без съществено подобрене в средата

➤ **Инфлационен риск**

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. България се присъедини към Валутния механизъм II през юли 2020 г., като Европейската централна банка и Българската народна банка установиха тясно сътрудничество в областта на банковия надзор. В продължение на повече от двадесет години

тя поддържа валутен борд с фиксиран валутен курс спрямо еврото. Надзорът върху финансовия сектор се подобри и секторът е добре капитализиран.

Индексът на потребителските цени е официален измерител на инфлацията в Република България. Той оценява общото относително изменение на цените на стоките и услугите, използвани от домакинствата за лично (непроизводствено) потребление, и се изчислява, като се прилага структурата на крайните парични потребителски разходи на българските домакинства. По предварителни данни на НСИ, през януари 2026 г. месечната инфлация в България, измерена чрез ИПЦ, е 0,6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3,5%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2025 - януари 2026 г. спрямо февруари 2024 - януари 2025 г. е 4,6%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени е сравнима мярка на инфлацията на държавите от ЕС. Той е един от критериите за ценовата стабилност и за присъединяването на България към еврозоната. ХИПЦ, както и ИПЦ, измерва общото относително изменение в равнището на цените на стоките и услугите. Годишната инфлация в България, измерена чрез Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлиза на 5.0% към декември 2025 г. спрямо декември 2024 г.. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2025 г. е 4.6%

Средногодишната инфлация за 2026 г. се очаква да бъде близка до тази през 2025 г., като ще достигне 3.5%. Нарастването на потребителските цени в края на годината ще се забави до 3.3%, в съответствие с очакваното по-слабо нарастване на доходите от труд и съответно забавяне на растежа на потреблението.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на дружеството. (чл. 39, т. 2 от Закон за счетоводството), както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на Годишния финансов отчет (чл. 247, ал.1 от Търговския закон).

2.1. Обобщени финансови отчети.

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

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

Активи	2025	2024	Собствен капитал и Пасиви	2025	2024
Нетекущи активи	20 095	20 084	Собствен капитал	6 623	6 503
1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 080	1 555	1. Основен капитал	9 720	9 720
2. Инвестиционни имоти	18 851	18 269	2. Резерви	545	545
3. Други нетекущи активи	164	260			
Текущи активи	4951	6496	3. Финансов резултат	-3 642	-3 762
1. Търговски и други вземания	4820	6445	Нетекущи пасиви	15 500	18 000
2. Парични средства	131	51	Текущи пасиви	2923	2077
Общо активи:	25 046	26 580	Общо собствен капитал и пасиви:	25 046	26 580

Пазарните оценки на активите на „ПАРК“ АД СИЦ към 31.12.2025 г. са изготвени от лицензирани оценители – „ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ“ ООД, инж. Максим Ставрев и Стефан Бънков

Инвестиционни имоти на „ПАРК“ АД СИЦ към 31.12.2025 г. (в лв.)

Имот	Пазарна стойност	Метод
ПИ в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе с площ от 4 274 кв.м.	8 265 400	Сравнителен /Пазарен подход
ПИ с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна с площ от 25 381 кв.	251 129	Сравнителен /Пазарен подход
ПИ град Плевен	217 596	Сравнителен /Пазарен подход
Сгради град Плевен	5 575 200	Разходен подход- Метод на възстановителната стойност
ПИ град Вълчи дол	675 590	Сравнителен /Пазарен подход
Сгради град Вълчи дол	3 865 960	Подход на дохода-Приходен метод и разходен метод
Общо инвестиционни имоти:	18 850 875	

Таблица за всеобхватния доход (в хил. лв.)

	2025	2024
Приходи от дейността	2403	2347
Приходи от продажби	1804	1044
Финансови приходи	599	1303
Разходи за дейността	2283	2185
Разходи по икономически елементи	924	467
Финансови разходи	1359	1718
в т.ч. от обезценки на инвестиционни имоти	17	19
Нетна печалба за периода	120	162
Нетна загуба за периода		

	2025	2024
Общо приходи	2403	2347
Нетни приходи от продажби	1804	1044
Финансови приходи	599	1303
Общо разходи	2283	2185
Разходи по икономически елементи	924	467
Финансови разходи	1359	1718
Нетна печалба/загуба за периода	120	162

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	2025	2024
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2918	3074
Нетни парични потоци от финансова дейност	-2838	-3038
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		
Изменения на паричните средства през периода	80	36
Парични средства в началото на периода	51	15
Парични средства в края на периода	131	51

2.2. Анализ на резултатите от дейността на дружеството.

В таблиците по-долу са представени структурата на активите и структурата на пасивите на дружеството към края на 2025 и 2024 г.

Структура на активите на „ПАРК“ АДСИЦ към края на 2025 г. и 2024 г.

Активи (в хил. лв.)	31.12.2025		31.12.2024	
	стойност	% дял	стойност	% дял
Нетекущи активи:	20 095	80%	20 084	76%
Имоти, машини и съоръжения	1 080	4%	1 555	6%
Инвестиционни имоти	18 851	75%	18 269	69%
Други нетекущи активи	164	1%	260	1%
Текущи активи:	4 951	20%	6 496	24%
Пари и парични еквиваленти	131	1%	51	0%
Търговски и други вземания	4 820	19%	6 445	24%
Общо активи:	25 046	100%	26 580	100%

Към края на 2025 г. активите възлизат на 25 046 хил. лв.. Нетекущите активи представляват 80 % от активите като основен дял в тях (75%) заемат инвестиционните имоти.

Основна част от текущите активи заемат платените аванси предварителен договор за покупка на недвижими имоти и вземанията от контрагенти.

Структура на пасивите на „ПАРК“ АДСИЦ към края на 2025 г. и 2024 г.

Пасиви (в хил. лв.)	31.12.2025		31.12.2024	
	стойност	% дял	стойност	% дял
Нетекущи пасиви:	15 500	84,13%	18 000	89,65%
нетекучи финансови пасиви	15 500	84,13%	18 000	89,65%
Текущи пасиви:	2 923	15,87%	2 077	10,35%
финансови пасиви	2 619	14,22%	1 623	8,08%
пасиви по договори с клиенти		0,00%	294	1,46%
текущи търговски и др. задължения	27	0,15%	34	0,17%
данъчни задължения	273	1,48%	123	0,61%
задължения, свързани с персонала	4	0,02%	3	0,01%
Общо пасиви:	18 423	100%	20 077	100%

Съществена част от пасивите на дружеството /90%/ е задължението по облигационната емисия, емитирана през 2021г. в размер на 18 000 хил. лв.

Резултати от дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2025 и 2024г. (в хил. лв.)

	2025	2024
Общо приходи от дейността	2403	2347
Общо разходи от дейността	2283	2185
Финансов резултат за периода	120	162

Приходи от дейността на „ПАРК“ АД СИЦ за 2025 и 2024 г. (в хил. лв.)

Приходи за дейността (в хил. лв.)	2025	2024
Нетни приходи от продажби	1804	1044
Преоценка на инвестиционни имоти	599	1303
Общо приходи	2403	2347

Разходи за дейността на „ПАРК“ АД СИЦ за 2025 и 2024 г. (в хил. лв.)

Разходи за дейността (в хил. лв.)	2025	2024
Разходи по икономически елементи	924	448
Разходи за външни услуги	743	277
Разходи за заплати и осигуровки	46	42
Разходи за амортизации	3	2
Други разходи	132	127
Финансови разходи	1342	1718
Разходи за лихви	1341	1717
Други финансови разходи	1	1
Разходи за обезценки	17	19
Общо разходи:	2283	2185

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2025 г. през отчетния период дружеството е реализирало приходи в размер на 2 403 хил. лв., които се формират от приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 1104 хил. лв.; 791 хил.лв от други приходи от и 599 хил. лв. приходи от преоценки.

Разходите от дейността на Дружеството към края на 2025 г. възлизат на 2 283 хил. лв.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (924 хил. лв.) основен дял от 80% имат разходите за външни услуги 743 хил. лв. Разходите за лихви към края на 2025 г. са 1341 хил. лв. и намаляват на годишна база, в резултат на намаление на лихвените нива по облигационната емисия и погашенията на главницата.

Към края на 2025 г. разходите за управление на дружеството са 149 хил. лв. или 0,6 % от стойността на активите по баланса на дружеството.

Дружеството приключва финансовата 2025 г. със счетоводен резултат печалба в размер на 120 хил. лв. Резултата за разпределение, по реда на ЗДСИЦС е загуба в размер на 1 962 хил.лв

Финансовият резултат, изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС(в лева), е както следва:

Финансов резултат към 31.12.2025 г.	120 003.84
Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	16 837.26
Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	598 911.57
Плащания за погас. на главници по ДЦК по чл.26, ал. 2, т.1 от ЗДСИЦДС	1 500 000.00
Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 + 2 – 3 -4)	(1 962 070.47)

Дружеството няма да разпределя дивидент за 2025г.

2.3. Екология и опазване на околната среда, въпроси свързани с климата.

„ПАРК“ АДСИЦ не притежава активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените по-горе дълготрайни материални активи, не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

Политиката на ръководството да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда и да се постигне устойчивост на енергийната ефективност намира отражение в дейността на Дружеството. Ръководството на дружеството, водено от стремежа да управлява предприятието в съответствие с глобалните усилия да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда, така че цялостната дейност да отговаря на основните характеристики на идеята за устойчивост на енергийната ефективност, намаляване на въглеродния интензитет и отпечатък.

Дейността на дружеството не е свързана с отделяне на преки и непреки емисии в атмосферата. Предвид това не може да бъде представена информация относно емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид, както и относно интензитета на парниковите газове.

Дейността на дружеството не оказва пряко въздействие върху природните екосистеми на територията на която извършва дейност.

Отпадъците се управляват съгласно действащото законодателство, свързано с управление на отпадъци.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет (чл. 39, т.3 от Закона за счетоводството) и друга съществена информация за оповестяване.

Няма съществени събития настъпили след датата на отчета, които изискват оповестяване или корекции във финансовия отчет.

4. Бъдещо развитие на „ПАРК“ АДСИЦ (чл. 39, т.4 от Закона за счетоводството) и планирана стопанска политика през следващата година (чл. 247, ал.3 от Търговския закон).

Приоритет на дружеството през следващите години е да осъществи проекти в новопридобитите имоти.

5. Научноизследователска и развойна дейност (чл. 39, т.5 от Закона за счетоводството).

През отчетната 2025 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187 д от Търговския закон (чл. 39, т.6 от Закона за счетоводството).

През отчетната 2025 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е придобивало собствени акции.

7. Наличие на клонове на предприятието (чл. 39, т.7 от Закона за счетоводството).

„ПАРК“ АДСИЦ няма разкрити клонове в страната или в чужбина.

8. Използвани финансови инструменти (чл. 39, т.8 от Закона за счетоводството).

Дейността на дружеството е изложена на различни финансови рискове, най-важните сред които са - пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Към пазарния риск се отнася валутния риск, риска от промяна на справедливата стойност и ценовия риск.

Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

През 2025 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е използвал финансови инструменти за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци. В таблиците по-долу е представена информация за капиталовите ресурси и равнището на задължняост на дружеството.

Източници на ликвидност на „Парк“ АДСИЦ

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2025	31.12.2024
Парични средства и парични еквиваленти	131	51
Търговски и други вземания	4820	6445
Общо краткосрочни активи	4951	6496
Краткосрочни задължения		
Пасиви по договори с клиенти	0	294
Задължения към доставчици и клиенти	27	34
Задължения, свързани с персонала	4	3
Данъчни задължения	273	123
Текущи задължения облигация	2619	1623
Общо краткосрочни задължения	2923	2077

Капитализация и задлъжнялост на дружеството

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2025	31.12.2024
Собствен капитал	6 623	6 503
Основен капитал	9 720	9 720
Резерви	545	545
Натрупани печалби/загуби	-3 762	-3 924
Печалба/загуба за годината	120	162
Нетекущи задължения	15 500	18 000
Текущи задължения, в т.ч.	2923	2077
Доставчици	27	34
Задължения, свързани с персонала	4	3
Данъчни задължения	273	123
Други	2619	1623

Коефициенти на ликвидност на „ПАРК“ АДСИЦ

Коефициенти на ликвидност	31.12.2025г.	31.12.2024г.
1. Обща ликвидност	1,69	3,13
2. Бърза ликвидност	1,69	3,13
3. Незабавна ликвидност	1,69	3,13
4. Абсолютна ликвидност	0,04	0,02

III. Информация по чл. 247 и чл. 240 б от Търговския закон

1. Информация по чл. 247 от Търговския закон.

1.1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет.

Дейността и състоянието на „ПАРК“ АДСИЦ са описани в раздел II и са представени разяснения на годишния финансов отчет.

1.2. Друга задължителна информация съгласно чл. 247, ал. 2

1.2.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на СД.

През отчетната 2025 г. членовете на СД са получили следните възнаграждения: