

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТА

НА „ПАРК“ АДСИЦ ЗА 2023 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация за „ПАРК“ АДСИЦ

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“ АДСИЦ (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“ АДСИЦ (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 пазар.

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 (ЗДСИЦДС).

„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 строежи 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 ЗДСИЦДС, 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 неограничен 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 31.12.2023 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 2023 г. не са настъпили промени в капитала, броя и вида на акциите на дружеството. Към края на 2023 г. акционерната структура на дружеството е както следва:

№	Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции	% от капитала
1.	Юридически лица	26	9 521 418	97,95%
2.	Физически лица	48	198 848	2,05%
	Общо:	70	9 720 266	100%

3. Съвет на директорите.

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

Съвета на директорите е в състав:

- ✓ Виолета Вълкова Михайлова;
- ✓ Галина Диянова Георгиева и
- ✓ Здравко Атанасов Стоев

За председател на СД е избран Галина Диянова Георгиева. Изпълнителен Директор е Здравко Атанасов Стоев.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор и един от членовете на Съвета на директорите заедно.

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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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 ЗДСИЦДС 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 31.12.2023 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 с 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“:

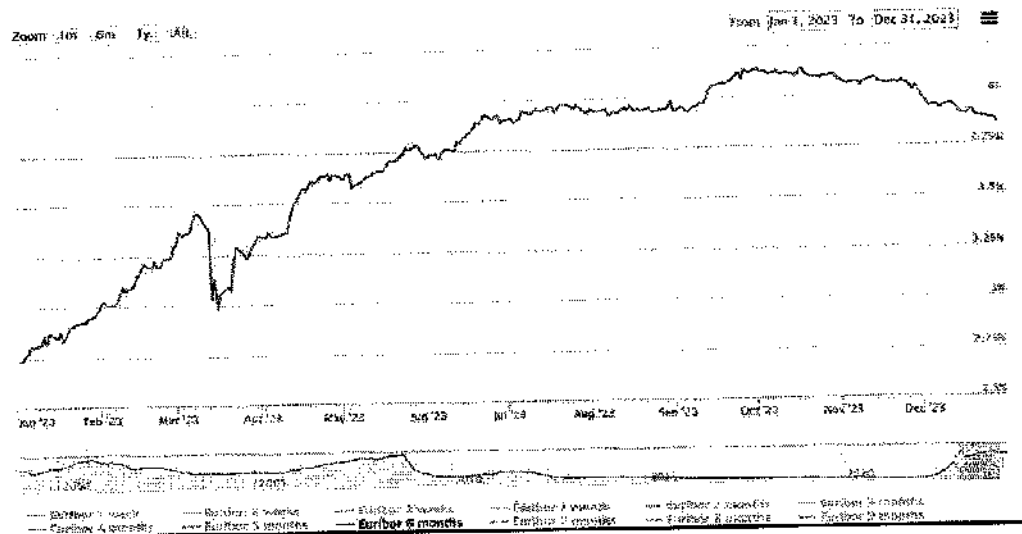
- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето 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 покриват потенциални загуби за Дружеството - „ПАРК“ АДСИЦ 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 непокрита 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“ АДСИЦ 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 покупко-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 падеж. „ПАРК“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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 несъществен спад в края на годината.



- ✓ Лихвите в Еврозоната се покачват 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 лева	Лихва - 6М Euribor + 4.5%, min 3.6%	6М Euribor - теоретични стойности	Годишно лихвено плащане в лева
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	3.987%	-0.513%	797 400.00
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	6.500%	2.000%	1 300 000.00
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	7.631%	3.131%	1 526 200.00
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	8.500%	4.000%	1 700 000.00
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	9.000%	4.500%	1 800 000.00
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	9.500%	5.000%	1 900 000.00
20 000	1 000.00	1 000.00	20 000 000.00	10.500%	6.000%	2 100 000.00

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.***

➤ Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет (т.нар. Валутен борд) при фиксиран курс на националната валута от 1,95583 лв. за 1 евро. Предвид възприетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната. Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши в резултат от присъединяването на България към Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Този риск беше минимизиран от специално решение на Парламента, който задължи финансовия министър и управителя на БНБ да защитават настоящия курс – 1.95583 лв. за 1 евро, пред финансовите министри на Еврозоната и Европейската централна банка при преговорите за присъединяването на България към общата европейска валута. На 10.07.2020 год. България стана част заедно с Хърватска и Дания от валутния механизъм (ERM II) при гореспоменатия курс.

➤ ***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.

През първото полугодие на 2023 г. се наблюдава забавяне на икономическата активност в света и особено за страните от ЕС, което се очаква да продължи до края на годината, в среда на по-високи лихвени проценти и висока инфлация. В сравнение с пролетната прогноза допускането за реалния растеж на БВП на ЕС е по-ниско (0.8%), а това за дефлатора – по-високо (6%). Очакванията за постепенно подобряване на външното търсене през 2024 г., дължащо се основно на страните от ЕС, се запазват. Международните цени на суровините ще се понижават до края на прогнозния период.

На 19.10.2023 г. Националният статистически институт публикува ревизирани редове от данни по Системата от национални сметки (СНС). Най-значителната промяна в отчетните числа е за 2022 г., като номиналната стойност на БВП е по-висока с 2.4 млрд. лв., а реалният растеж на БВП е ревизиран от 3.4 на 3.9%. През първото полугодие на 2023 г. БВП на България се увеличи с 2%¹ по постоянни цени. През второто полугодие се прогнозира растежът да се забави и за цялата година да бъде 1.8%. Растежът на икономиката ще се ускори до 3.2% през 2024 г. подкрепен от вътрешното търсене, а за периода 2025–2026 г. се очаква повишение от 3%.

Оценката за нарастването на заетостта от 1.2% за 2023 г. е ревизирана нагоре с основен принос от сектора на услугите. Търсенето на трудов ресурс до края на прогнозния период ще остане високо, но възможностите за екстензивно увеличаване на предлагането на труд ще бъдат все по-ограничени, основно поради неблагоприятните демографски процеси в страната. С нарастването на заетостта се очаква безработицата да следва постоянна тенденция на намаление, но със сравнително ниски темпове.

Прогнозата за номиналното нарастване на компенсацията на един нает през 2023 г. е повишена до 14.3%, което се дължи и на ревизията в данните по СНС. Повишението на заплащането на труда ще остане високо и през 2024 г. (11.2%), заедно с очакваното ускоряване на растежа на реалната производителност, както и по линия на нарастване на минималната работна заплата, в съответствие с приетите нормативни промени за нейната актуализация.

Прогнозни макроикономически показатели

Основни макроикономически	Отчетени данни		Прогноза			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Международна среда						
Световна икономика [реален растеж, %]	6,3	3,5	3,0	2,90	3,2	3,2
Европейска икономика - ЕС [%]	6,0	3,4	0,8	1,4	2,1	2,0
Валутен курс [щ.д./евро]	1,18	1,05	1,07	1,06	1,06	1,06
Цена на петрол "Брент" [щ.д./барел]	70,40	99,8	84,4	84,5	79,1	75,6
Цена на неенергийни суровини [в щ.д.]	32,7	7,1	-6,6	-1,9	-1,2	-0,7
EURIBOR 3м. [%]	-0,5	0,3	3,4	3,7	3,1	2,6
България						
БВП [млн. лв.]	138 979	167 809	191 182	205 849	217 811	231 357

БВП [реален растеж, %]	7,7	3,9	1,8	3,2	3,0	3,0
Потребление	6,5	4,2	4,1	3,5	3,30	3,60
Бруто образуване на основен капитал	-8,30	6,5	-0,6	9,6	7,9	4,9
Износ на стоки и услуги	11,2	11,6	0,5	4,0	4,1	3,90
Внос на стоки и услуги	10,7	15,0	-1,9	6,0	5,80	5,00

Заб.: При изготвяне на прогнозата са използвани статистически данни, публикувани до 11.10.2023 г. с изключение на данните за БВП и заети, които са към 19.10.2023 г.

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

Рисковете пред реализирането на прогнозата произлизат от нестабилната геополитическа ситуация - войната в Украйна и събитията в Близкия Изток. Рискът от ограничаване на предлагането на суровини продължава да е актуален, като може да доведе до покачване на международните цени и/или ново нарушаване на глобалните вериги за доставки. Запазване на относително високите темпове на инфлация в международен план би довело до задържане на сегашната рестриктивна парична политика от водещите централни банки по-дълго от очакваното, което ще се отрази негативно както на външната търговия, така и на вътрешното търсене в България.

Като се имат предвид потенциалните геополитически рискове, е разработен алтернативен макроикономически сценарий, при който се допуска повишение на цените на някои международно търгувани стоки и по-неблагоприятна динамика на външното търсене. В резултат от направената симулация инфлацията в страната ще бъде по-висока спрямо базовия сценарий, съответно с 1.3 пр.п. през 2024 г. и с 1.1 пр.п. през 2025 г. Икономическият растеж ще бъде по-нисък с 0.5 пр.п. в периода 2024–2026 г., като нивото на БВП както по постоянни, така и по текущи цени в алтернативния сценарий ще остане трайно под това в базовия до края на прогнозния период.

➤ **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.

От последното тримесечие на 2022 г. в страната е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлация. Средногодишната инфлация през 2023 г., според ХИПЦ, се очаква

да бъде 9.1%. През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя, във връзка с очакваната низходяща динамика при международните цени. Прогнозата е средногодишната инфлация да се понижи до 4.8% през 2024 г., като общото повишение на потребителските цени в края на годината се очаква да бъде 3.3%.

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 31.12.2023 г. и 31.12.2022г.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

Активи	2023	2022	Собствен капитал и Пасиви	2023	2022
Нетекущи активи	18 885	16 896	Собствен капитал	6 341	6 228
1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 536	1 537	1. Основен капитал	9 720	9 720
2. Инвестиционни имоти	16 985	14 891	2. Резерви	545	545
3. Други нетекущи активи	364	468			
Текущи активи	8885	9924	3. Финансов резултат	-3 924	-4 037
1. Търговски и други вземания	8870	9861	Нетекущи пасиви	19 500	20 000
2. Парични средства	15	63	Текущи пасиви	1929	592
Общо активи:	27 770	26 820	Общо собствен капитал и пасиви:	27 770	26 820

Пазарните оценки на активите на „ПАРК“ АДСИЦ към 31.12.2023 г. са изготвени от лицензирани оценители – „ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ“ ООД, инж.Максим Ставрев и “Велинов консулт” ЕООД данните за тях са представени в следната таблица:

**Инвестиционни имоти
на „ПАРК“ АДСИЦ към 31.12.2023 г. (в лв.)**

Имот	Пазарна стойност
ПИ в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе с площ от 4 274 кв.м.	7 725 900
ПИ с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна с площ от 25 381 кв.	246 300
ПИ град Плевен	170 900
Сгради град Плевен	5 453 100
ПИ град Вълчи дол	433 640
Сгради град Вълчи дол	2 955 460
Общо инвестиционни имоти:	16 985 300

Таблица за всеобхватния доход (в хил. лв.)

	2023	2022
Приходи от дейността	2157	1687
Приходи от продажби	63	1494
Финансови приходи	2094	193
Разходи за дейността	2044	1505
Разходи по икономически елементи	476	403
Финансови разходи	1568	1102
в т.ч. от преоценки на инвестиционни имоти		189
Нетна печалба за периода	113	182
Нетна загуба за периода		

	2023	2022
Общо приходи	2157	1687
Нетни приходи от продажби	63	1494
Финансови приходи	2094	193
Общо разходи	2044	1505
Разходи по икономически елементи	476	403
Финансови разходи	1568	1102
Нетна печалба/загуба за периода	113	182

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	2023	2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	652	609
Нетни парични потоци от финансова дейност	-700	-851
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		
Изменения на паричните средства през периода	-48	242
Парични средства в началото на периода	63	305
Парични средства в края на периода	15	63

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 2023 и 2022 г.

Структура на активите на „ПАРК“ АДСИЦ към края на 2023 г. и 2022 г.

Активи (в хил. лв.)	31.12.2023		31.12.2022	
	стойност	% дял	стойност	% дял
Нетекущи активи:	18 885	68%	16 896	63%
Имоти, машини и съоръжения	1 536	6%	1 537	6%
Инвестиционни имоти	16 985	61%	14 891	56%
Други нетекущи активи	364	1%	468	2%
Текущи активи:	8885	32%	9924	37%
Пари и парични еквиваленти	15	0%	63	0%
Търговски и други вземания	8870	32%	9861	37%
Общо активи:	27 770	100%	26 820	100%

Към края на 2023 г. активите възлизат на 27 770 хил. лв.. Нетекущите активи представляват 68 % от активите като основен дял в тях (61%) 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 2023 г. и 2022 г.

Пасиви (в хил. лв.)	31.12.2023		31.12.2022	
	стойност	% дял	стойност	% дял
Нетекущи пасиви:	19 500	91,00%	20 000	97,13%
нетекущи финансови пасиви	19 500	91,00%	20 000	97,13%
Текущи пасиви:	1929	9,00%	592	2,87%
финансови пасиви	1461	6,82%	105	0,51%
пасиви по договори с клиенти	294	1,37%	294	1,43%
текущи търговски и др. задължения	36	0,17%	32	0,16%

данъчни задължения	135	0,63%	158	0,77%
задължения, свързани с персонала	3	0,01%	3	0,01%
Общо пасиви:	21 429	100%	20 592	100%

Съществена част от пасивите на дружеството /97%/ е задължението по облигационната емисия, емитирана през 2021г. в размер на 19 500 хил. лв.

Резултати от дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2023 и 2022г. (в хил. лв.)

	2023	2022
Общо приходи от дейността	2157	1687
Общо разходи от дейността	2044	1499
Финансов резултат за периода	113	188

Приходи от дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2023 и 2022 г. (в хил. лв.)

Приходи за дейността (в хил. лв.)	2023	2022
Нетни приходи от продажби	63	1494
Преоценка на инвестиционни имоти	2094	193
Общо приходи	2157	1687

Разходи за дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2023 и 2022 г. (в хил. лв.)

Разходи за дейността (в хил. лв.)	2023	2022
Разходи по икономически елементи	476	403
Разходи за външни услуги	319	278
Разходи за заплати и осигуровки	37	34
Отчетна стойност на проддените активи		
Други разходи	120	91
Финансови разходи	1568	907
Разходи за лихви	1567	906
Други финансови разходи	1	1
Разходи за обезценки		189
Общо разходи	2044	1499

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2023 г. през отчетния период дружеството е реализирало приходи в размер на 2 187 хил. лв., които се формират от приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 4 хил. лв., 59 хил.лв от приходи от и 2094 хил. лв. приходи от преоценки.

Разходите от дейността на Дружеството към края на 2023 г. възлизат на 2044 хил. лв.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (476 хил. лв.) основен дял от 67% имат разходите за външни услуги 317хил. лв. Разходите за лихви към края на 2023 г. са 1568

хил. лв. и нарастват чувствително на годишна база, в резултат на увеличение на лихвените нива по облигационната емисия.

Към края на 2023 г. разходите за управление на дружеството са 136 хил. лв. или 0,5 % от стойността на активите по баланса на дружеството.

Дружеството приключва финансовата 2023 г. със счетоводен резултат печалба в размер на 113 хил. лв. Резултата за разпределение, по реда на ЗДСИЦДС е загуба в размер на 1 982 хил.лв

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

1	Финансов резултат към 31.12.2023 г.	113 497.43
3	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	2 094 661
4	Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 + 2 - 3)	(1 981 163.57)

Дружеството няма да разпределя дивидент за 2023г.

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 информацията 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 2023 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 2023 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 2023 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 задължнялост на дружеството.

Източници на ликвидност на „Парк“ АДСИЦ

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2023	31.12.2022
Парични средства и парични еквиваленти	15	63
Търговски и други вземания	8870	9757
Общо краткосрочни активи	8885	9924
Краткосрочни задължения		
Пасиви по договори с клиенти	294	294
Задължения към доставчици и клиенти	36	326
Задължения, свързани с персонала	3	3
Данъчни задължения	135	158
Текущи лихви облигация	1461	105
Общо краткосрочни задължения	1929	592

Капитализация и задължителност на дружеството

Показатели (в хиляди лев)	31.12.2023	31.12.2022
Собствен капитал	6 341	6 228
Основен капитал	9 720	9 720
Резерви	545	545
Нагрупани печалби/загуби	-4 106	-4 219
Печалба/загуба за годината	182	182
Нетекущи задължения	19 500	20 000
Текущи задължения, в т.ч.	1929	592
Доставчици	36	326
Задължения, свързани с персонала	3	3
Данъчни задължения	135	158
Други	1461	105

Коефициенти на ликвидност на „ПАРК“ АДСИЦ

Коефициенти на ликвидност	31.12.2023г.	31.12.2022г.
1. Обща ликвидност	4,61	16,76
2. Бърза ликвидност	4,61	16,76
3. Незабавна ликвидност	4,61	16,76
4. Абсолютна ликвидност	0,01	0,11

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 2023 г. членовете на СД са получили следните възнаграждения: