

„ПАРК“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
Част I

от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар
на ценни книжа

ISIN код	BG2100006217
CFI код	DBVUFR
FISN код	PARK ADSIC / VARBD 20300609
Брой корпоративни облигации	20 000 /двадесет хиляди/ броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 /хиляда/ лева
Дата на издаване	09.06.2021 г.
Вид на корпоративните облигации	безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени
Срочност	9 (девет) години
Изплащане на главницата	09.12.2024 г., 09.06.2025 г., 09.12.2025 г., 09.06.2026 г., 09.12.2026 г., 09.06.2027 г., 09.12.2027 г., 09.06.2028 г., 09.12.2028 г., 09.06.2029 г., 09.12.2029 г., 09.06.2030 г.
Лихва	плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен Euribor с надбавка от 4.50%, но общо не по-малък от 3.60% годишно
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

Инвестиционен посредник по емисията



Настоящият Регистрационен документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129 и съгласно Приложение 8 на Делигиран регламент (ЕС) 2019/980 и съдържа цялата информация за „ПАРК“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ПАРК“ АДСИЦ (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ПАРК“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ, касаещи застрахователната полица. Съставителите на годишните и междинните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №от2021 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

30.09.2021 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ПАРК“ АД СИЦ се състои от 3 документа: (I) Регистрационен документ; (II) Документ за предлаганите ценни книжа и (III) Резюме на проспекта.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
ЕМИТЕНТ: „ПАРК“ АД СИЦ	гр. София, бул. „Черни връх“, № 53 +359 87 870 6610, от 9.00 - 17.00 ч. e-mail: park@park.bg
УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК: „АВС Финанс“ АД	гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 тел. +359 2 816 43 70, от 9.00 - 17.00 ч. e-mail: info@abc-finance.eu

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ПАРК“ АД СИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа, каквито са облигациите е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)	7
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
3.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	7
3.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ – РИСКОВЕ ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ФАКТОРИ И ПРОМЕНИ, КАСАЕЩИ ПРЯКО САМОТО ДРУЖЕСТВО И В ЧАСТНОСТ СПЕЦИФИЧНИТЕ ИМ ПРОЯВЛЕНИЯ В СЕКТОРА, В КОЙТО ТО ОПЕРИРА. ТЕ СЕ ОТНАСЯТ КОНКРЕТНО ДО НЕГО И ВЪРХУ ТЯХ В НАЙ-ГОЛЯМА СТЕПЕН ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ОКАЗВА ВЛИЯНИЕ.	13
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	19
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА.	19
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА СПОРЕД УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ	19
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	20
5.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА, КАТО СЕ ПОСОЧАТ ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДУКТИ, КОИТО ПРОДАВА И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО ПРЕДОСТАВЯ.	20
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	21
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДАТАТА НА НЕГОВИТЕ ПОСЛЕДНО ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.	21
6.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.	24
7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	26
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	27
8.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА	27
8.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	28
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	28
9.1. ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАНЕ ИЛИ КОНТРОЛ НАД ЕМИТЕНТА. МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ	28
9.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	31
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	31
10.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	31
10.2. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	34
10.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	35
10.4. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	35
11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	35
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	35
13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	35

13.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.....	35
13.2. Информация от трета страна	35
14. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	35
15. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО СЕ ВЗИМАТ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	36
16. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	37
17. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ ИМОТИ	38
18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	38
18.1. Вид на придобитите недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	38
18.2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....	39
18.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти	39
18.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти.	39
18.7. Оценка на недвижимите имоти, включваща:.....	39
18.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	41
19. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР.....	41
19.1. Основни данни	41
19.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.	41
20. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО (ТРЕТО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС).....	42
20.1. Основни данни	42
20.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС).	43
20.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване	43
21. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	44
21.1. Имена на оценителите.....	44
21.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.	45
22. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	46
22.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството.	46
22.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.	46
23. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	46

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„АВС Финанс“ АД — Инвестиционен посредник, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации посредник и Агент по листването

ИП — Инвестиционен посредник

БФБ или Бурсата — „Българска фондова борса“ АД

Дружеството или Емитента — „ПАРК“ АДСИЦ

КФН или Комисията — Комисия за финансов надзор

ЗДСИЦДС — Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.

ЗДСИЦ (отм.) — Закон за дружествата със специална инвестиционна цел, отменен от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

ЗППЦК — Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПМПЗФИ — Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗПФИ — Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ — Търговски закон

НСС — Национални счетоводни стандарти

СД — Съвет на директорите

ОСА — Общото събрание на акционерите

ОСО — Общото събрание на облигационерите

Обезпечаваша страна или Гарант — „ЗАД Армеец“ АД

Довереник — довереника на облигационерите „Де Ново“ ЕАД

ЦД — „Централен депозитар“ АД

ДЕС — дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС — Институт на дипломираните експерт-счетоводител

КНОБ – Камара на независимите оценители в България

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Емитентът и ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „ПАРК“ АДСИЦ. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „ПАРК“ АДСИЦ - Здравко Стоев, председателят на Съвета на директорите Галина Георгиева, управителите на „АВС Финанс“ АД - Божидар Чанков и Филип Инджев, в качеството му на ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации и Агент по листването и Миролюб Иванов и Константин Велев като представляващи ЗАД „Армеец“, в качеството му на лице, гарантиращо облигациите на емисията, обект на настоящия Проспект, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „ПАРК“ АДСИЦ:

- **Здравко Атанасов Стоев - изпълнителен директор;**
- **Галина Деянова Георгиева - председател на Съвета на директорите;**
- **Виолета Вълкова Михайлова - член на Съвета на директорите,**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителят на годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. и на междинния неаудитиран финансов отчет към 30.06.2021 г. е **„Камен Каменов“ ЕООД, ЕИК 831579400** със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. ЯВОРОВ, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, с представляващ Камен Каменов, отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на „ПАРК“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Регистрационния документ.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от **Теодора Иванова Цветанова**, регистрационен № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с адрес гр. София, кв. Лозенец, ул. „Бунтовник“ № 3, офис 1А, тел. 0884 710 102, e-mail: office@investex-audit.com. Одиторът, проверил и заверил годишния финансов отчет на „ПАРК“ АДСИЦ за 2020 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа“ 2, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „ПАРК“ АДСИЦ, като Застраховащ и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ относно Застрахователната полица.

ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации е **„АВС Финанс“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Т. Александров 117, представляван от управителите Божидар Чанков и Филип Инджев. Представляващите „АВС Финанс“ АД като лица изготвили Регистрационния документ, както и на останалите части на Проспекта, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Регистрационния документ лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Регистрационният документ е одобрен от Комисия за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационният документ единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия Регистрационният документ.

Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от **Теодора Иванова Цветанова**, регистрационен № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с адрес гр. София, кв. Лозенец, ул. „Бунтовник“ № 3, офис 1А, тел. 0884 710 102, e-mail: office@investex-audit.com. Одиторът, проверил и заверил годишния финансов отчет на „ПАРК“ АДСИЦ за 2020 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

3.1. Систематични рискове

Макроекономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия.

Според тримесечното издание на БНБ „Макроикономическа прогноза“⁴⁴, към месец юни 2021 г., в който авторите са използвани статистически данни и информация, публикувани до 25.06.2021 г., се отчита тенденцията към по-висок растеж на световната търговия и на глобалния БВП. Основно допускане при изготвянето на прогнозата е, че ваксинационните кампании в страните – членки на Европейския съюз (ЕС), ще се ускорят с оглед на планираната осигуреност с ваксини, като ограничителните мерки срещу разпространението на Covid-19 ще бъдат поетапно премахвани през втората половина на 2021 г., а окончателното им отпадане ще се осъществи в началото на 2022 г. Това допускане, както и отчитането на очакваните положителни ефекти върху икономическата активност в държавите – членки на ЕС, от Механизма за възстановяване и устойчивост в ЕС и от мащабния пакет фискални мерки в САЩ определят по-висок растеж на външното търсене на български стоки и услуги през 2021 г. и 2022 г. спрямо предходната прогноза. Експертите на БНБ очакват през 2021 г. реалният БВП на България да отчете 4.1% растеж, който да се ускори до 4.6% през 2022 г., след което да се забави до 3.5% през 2023 г. и според тях прогнозираното завръщане към растеж на реалния БВП през 2021 г. очакват да се дължи най-вече на преминаването от отрицателен към положителен принос на нетния износ и на инвестициите в основен капитал. Отслабването на положителния принос на правителствения сектор за растежа на БВП ще отразява постепенното премахване на въведените по време на пандемията от Covid-19 антикризисни мерки, които ще бъдат в известна степен компенсирани от нарастване на финансираните със средства от Националния план за възстановяване и устойчивост публични разходи, главно под формата на инвестиции в основен капитал. Експертите на БНБ предвиждат нетният износ да допринесе положително за растежа на БВП през 2021 г. и 2022 г. в съответствие с допусканията за подобряване на икономическата активност в основните търговски партньори на България и за частично възстановяване на износа на услуги. През 2023 г. нетният износ ще има отрицателен принос за растежа на реалния БВП най-вече под влияние на прогнозираното силно вътрешно търсене

Прогнозата за годишната инфлация на БНБ е тя да възлезе на 3.50 % в края на 2021 г. Ускорението на инфлацията, според прогнозата ще се определя най-вече от същественото повишение на цените на енергийните продукти и храните в съответствие с допускането за възходяща динамика на международните цени на тези суровини в евро. От БНБ очакват общата инфлация да се забави до 0.8% в края на 2022 г. и в края на 2023 г. да възлезе на 1.1%, което отразява най-вече допусканията за динамиката на международните цени на основните суровини.

В изготвения от БНБ сценарий, основния риск е свързан предимно в посока на по-слаб растеж на икономическата активност през 2021 г. и по-висок през 2022–2023 г. По отношение на 2021 г. основен риск продължава да бъде несигурността относно разпространението на Covid-19 и възможното налагане на ограничителни мерки в страната и в чужбина. Възможността за по-висок растеж през 2022–2023 г. произтича от изпълнението на програми и инвестиционни разходи, финансирани по линия на Инструмента за възстановяване и устойчивост в рамките на механизма за възстановяване „Следващо поколение ЕС“. Рисковете пред реализирането на прогнозата на националната банка за инфлацията се оценяват като балансирани за 2021 г. и предимно като ориентирани в посока на реализиране на по-висока инфлация в периода 2022 г. - 2023 г.

Прогноза към месец март 2021 г. на БНБ за основните макроикономически показатели за периода 2021 г. - 2023 г.

%	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Годишен темп на изменение				
БВП по постоянни цени	-4.2	4.1	4.6	3.5
Частно потребление	0.2	3.5	2.4	3.1
Правителствено потребление	7.5	5.6	-0.9	1.6
Брутно образуване на основен капитал	-5.1	1.0	12.4	7.6
Износ на стоки и услуги	-11.3	9.2	7.5	4.9
Внос на стоки и услуги	-6.6	7.6	5.7	5.2
ХИПЦ в края на периода	0.0	3.5	0.8	1.1
Базисна инфлация	0.5	1.6	1.4	2.0
Енергийни продукти	-13.4	18.5	-4.1	-0.2
Храни	2.0	5.9	1.3	1.0
Стоки и услуги с административно определяни цени	1.2	0.2	0.1	0.0
Заетост	-2.3	-0.2	1.2	0.3
Разходи за труд на единица продукция	7.9	2.4	2.3	3.0
Производителност на труда	-1.9	4.8	3.5	3.1
Равнище на безработица (дял от работната сила, %)	5.2	5.3	4.6	4.4
Вземания от неправителствения сектор	4.5	5.9	6.1	6.4
Вземания от предприятия (нефинансови)	2.3	3.7	4.4	4.8
Вземания от домакинства	6.6	8.5	8.3	8.6
Депозити на неправителствения сектор	9.7	9.8	8.1	7.5
Процент от БВП				
Текуща сметка на платежния баланс	-0.7	1.8	2.8	3.4
Търговски баланс	-3.1	-3.7	-3.2	-2.8
Услуги, нето	4.9	6.7	7.5	7.9
Първичен доход, нето	-3.5	-3.4	-4.4	-4.1
Вторичен доход, нето	1.0	2.2	2.9	2.5
Годишен темп на изменение - Външни допускания				
Външно търсене	-8.6	9.0	6.0	3.7
Средногодишна цена на петрол тип „Брент“ (в долари)	-33.9	58.3	-0.4	-5.1
Средногодишна цена на неенергийни продукти (в долари)	3.6	37.7	-0.1	-8.0
Цена на петрол тип „Брент“ в края на периода (в долари)	-28.9	56.4	-6.4	-4.4
Цена на неенергийни продукти в края на периода (в долари)	12.5	29.8	-5.5	-9.6

Източник: БНБ (www.bnb.bg)

Според лятната си икономическа прогноза от юли 2021 г. на Европейската комисия (ЕК), се предвижда икономиката на ЕС ще нарасне с 4,8 % през 2021 г. и с 4,5 % през 2022 г. Това представлява подобрене на перспективите за растеж в сравнение с икономическата прогноза от пролетта на 2021 г., която Комисията представи през май. Темповете на растеж ще продължат да се различават в рамките на ЕС, но до края на 2022 г. икономиките на всички държави членки следва да завърнат към пред кризисните нива. Предвижда се БВП на България да нарасне с 4,6 % през тази година и с 4,1 % през следващата година (2022 г.).

В анализа на ЕК изтъква шока от пандемията от коронавирус в исторически мащаб за европейските икономики. През 2020 г. икономиката на ЕС се е свила с 6,1 %, а икономиката на еврозоната – с 6,6 %. Въпреки че като цяло предприятията и потребителите са се адаптирали, за да се справят по-добре с протоепидемичните мерки, някои сектори, като туризмът и персоналните услуги, продължават да са потърпевши. Възстановяването на европейската икономика, започнало миналото лято,

отново е влязло в застой през четвъртото тримесечие на 2020 г. и през първото тримесечие на 2021 г., поради въведени нови мерки в областта на общественото здраве, които да ограничат нарастването на броя на случаите на Covid-19. Очакванията на ЕК са ЕС и икономиките от еврозоната да се възстановят силно, вследствие увеличеният дял на ваксинираните и смекчаване на ограниченията. Този растеж, според доклада, ще се дължи на частното потребление, инвестициите и нарастващото търсене на износ от ЕС вследствие на укрепването на световната икономика. Очаква се през 2022 г. публичните инвестиции като дял от БВП да достигнат най-високото си равнище за повече от десетилетие, стимулирано от Механизма за възстановяване и устойчивост (МВУ), който е ключовият инструмент в основата на NextGenerationEU.

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. Като се има предвид, че спреда на дългосрочния лихвен процент с този на еврозоната клони към нула, има малка вероятност въвеждането на еврото да доведе до голям приток на спекулативни капитали. Предизвикателството е, че заплатите, които в момента са много по-ниски, в сравнение с другите държави, ще се повишат с приближаването на България към еврозоната. За да се гарантира конкурентоспособността и да се избегнат макроикономическите дисбаланси, производителността на труда трябва да расте в синхрон с реалната работна заплата.

Безработица

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54,2 %.

През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от Covid-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица на населението на 15 и повече навършени години е 5,1 %, а коефициента на заетост се понижи до 52.7 %. Към края на първото тримесечие на 2021 г., след неколккратно затваряне (lockdown) във връзка с противодействието и разпространението на Covid-19 в страната, коефициента на безработица достига 6.3%, а коефициента на заетост е в размер на 51.4%, съгласно данни на НСИ.

Политически риск

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.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Според анализ на рейтинговата агенция Fitch от февруари 2021 г. законодателните избори, насрочени за 4 април, вероятно ще доведат до фрагментиран парламент, като социологическите проучвания показват сравнително слаба подкрепа за двете основни партии - дясноцентристката ГЕРБ и лявоцентристката БСП. Понастоящем има голяма несигурност относно формата на следващото правителство, като във фокус ще останат проблемите около върховенството на закона, институционалното напрежение и корупцията. Въпреки че формирането на правителството може да отнеме време и многопартийната коалиция може да се окаже силно нестабилна, от Fitch не предполагат големи рискове за икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС. От друга страна, според рейтинговата агенция е вероятно намеренията на следващото правителство да приложи политически и институционални реформи да са подложени на натиск с цел да избегнат социални протести, подобни на тези през лятото на 2020 г.

След проведените парламентарни избори на 4 април 2021 г. и водените консултации между избраните парламентарни партии, не можа да се постигне консенсус и определяне на правителство, поради силно дефрагментираното представителство, както това, че най-големите партии не можаха да постигнат еднопартийно мнозинство с над 50 % от гласовете на парламента. В резултат на това по законов ред президентът на Република България разпуска парламента и определя дата, на която да бъдат проведени следващите парламентарни избори, като до тогава изпълнителната власт ще бъде представлявана от назначеното от него за целта служебно правителство.

Валутен риск

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). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. В началото на 2020 г. Народно Събрание одобри промени в Закона на БНБ, които сочат, че от датата на влизане на България във валутно-курсовия механизъм ERM II, официалният курс на лева към еврото трябва да стане равен на курса, договорен по съответните резолюции между Европейската централна банка и останалите държави от Еврозоната плюс Дания. Това би означавало, че други държави-членки биха имали право да искат промяна на сегашния

курс. 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.

Дейността на „ПАРК“ АДСИЦ не предполага изложеност на значителен валутен риск, защото настоящата емисия облигации е деноминирана в лева и почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. От друга страна фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Лихвен риск и риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

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.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и

измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция/от дата	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's от 28.05.2021 г.	BBB/ BBB	A-2 / A-2	Стабилна
Moody's от 09.10.2020 г.	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch Ratings от 19.02.2021 г.	BBB / BBB	F2/-	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

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.

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация (СЗО) обяви заразата от коронавирус Covid-19 за пандемия. Независимо от мерките, предприемани от надзорни и регулаторни органи за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, разпространението на вируса оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и много други.

Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси. Икономическата криза свързана с пандемията от Covid-19 доведе до рязко свиване както на икономиките на развитите западноевропейски страни, така и на българската икономика.

3.2. Несистематични рискове – рискове произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и в частност специфичните им проявления в сектора, в който то оперира. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

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;

- засилване на конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др.;

- риск от повишаване на застрахователните премии и риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - „ПАРК“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти;

- рискове от забава при придобиване на недвижими имоти - дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите;

- 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 - част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми;

- 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 незаает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство;

- 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 някой от планираните ефекти за Дружеството;

- свиване на потребителското търсене в икономиката - подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта 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;

- рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти - дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството;

- 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 удостоверяващ документ за въвеждането му в експлоатация. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, специфични за Дружеството

- риск свързан с декапитализацията на Дружеството – през 2012 г. и 2013 г. са извършени обезценки на притежаваните инвестиционни имоти на обща стойност 5 408 хил. лв., в следствие на което размерът на собствения капитал спада под размера на акционерния капитал. Причините за тези обезценки са свързани със забавянето на реализиране на идейните проекти за съответните имоти. Дружеството планира в бъдеще, при реализиране на проектите вкл. и тези придобитите със средствата от облигационната емисия да компенсират този спад;

- риск от нераздаване на дивиденди - дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци на Емитента, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Независимо от това след преобразуване на финансовия резултат за годината, съгласно разпоредбите на чл. 29 , ал. 3 от ЗДСИЦДС е възможно да не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат;

- 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“ 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;

- **неетично и незаконно поведение** - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „ПАРК“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

- **риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица**, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „ПАРК“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „ПАРК“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;

- **рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС** - изпълнението на договорните задължения от страна на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При избора му Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал.

Лихвен риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, формиран от от 6-месечен Euribor плюс надбавка, нейната цена ще се изменя спрямо променливата пазарна компонента на Euribor.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврзоната са на изключително ниски нива в исторически план. Лихвеният риск за Дружеството се изразява при евентуално 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.

Контрагентен риск

Контрагентният риск по същество представлява риска от неизпълнение на задълженията на насрещната страна по договор. Нормалното функциониране и бъдещото развитие на всеки стопански субект в голяма степен се предопределя от действията и реакциите на неговите контрагенти. Те са важна предпоставка и имат съществена роля за своевременното осъществяване и успешното реализиране основната му дейност. Всяко нарушаване на договорните условия от страна на контрагентите и промяна в тяхното поведение поражда възникването на рискови ситуации или обстоятелства, някои от които в една или друга степен оказват силно влияние върху неговите парични потоци и финансови резултати. От тази гледна точка за Емитента е важно създаването и поддържането на ясна визия за управление на контрагентния риск, която да даде възможност на управлението на дружеството точно да разкрие причините, довели до неговата поява и правилно да определи рисковия профил, извърши обосновани анализи и изготви реална и обективна оценка, на базата на които да разработи и приложи конкретни механизми за превенция и ефективно противодействие на неблагоприятните последици и рисковата му изложеност.

„ПАРК“ АДСИЦ в хода на организирането и осъществяването на стопанската си дейност изгражда преки връзки с определени контрагенти и на тази база встъпва в договорни отношения с тях, както по отношение на оперативната си дейност по отдаване под наем на притежаваните инвестиционни имоти, така и при сключване на предварителни договори с контрагенти имащи за цел новопридобивания. Установяването и поддържането на сложни взаимоотношения и силната зависимост от определен брой корпоративни клиенти създава множество предпоставки и условия за настъпването на контрагентния риск. Реално това е специфичен риск за дружеството, който произтича от неизпълнение на задълженията на контрагента по договора, вследствие на което се повишава степента на неговата рискова изложеност. Той характеризира вероятността за нереализиране на планираните цели и приоритети на „ПАРК“ АДСИЦ, в резултат от неспазването на договорните условия от страна на фирмените контрагенти, което на практика може да доведе до увеличаване на загубите или пропуснатите ползи. Тежестта му на въздействие се мултиплицира, когато дружеството осъществява своята оперативна дейност и реализира основните си приходи посредством намаляващ брой контрагенти.

Управлението на контрагентния риск е сложен и многофункционален процес, включващ изпълнението на определени целенасочени дейности и функции, осигуряващи неговото прогнозиране, идентифициране, анализиране, оценяване, контролиране и ограничаване. Чрез него се цели своевременното откриване на обстоятелствата и причините за възникването на риска и правилното определяне на рисковия профил, извършване на задълбочени и многостранни анализи и изготвяне на реална и обективна оценка, на базата на които да се разработят и въвеждат конкретни механизми за превенция и ефективно противодействие и ограничаване на негативните последици (загуби) и поддържането им в относително ниски нива и степен на опасност. Реално, независимо от наличните технически модели на управление на риска, Дружеството прилага и принципа на индивидуалния подход, като от една страна се съобразява и отчита своите потенциални възможности и разполагаеми ресурси (материални, трудови, финансови, информационни), а от друга - конкретните специфични особености и параметри на контрагентния риск.

Риск от невъзможност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие

Съгласно доклада на независимия одитор, заверил годишния финансов отчет на Емитента за 2020 г. е налице превишение на текущите пасиви на Дружеството над текущите му активи с 1 528 хил. лв., както и за влиянието на пандемията от Covid-19 върху икономиката на страната и дейността на Дружеството през периода. Наред с това в горепосочения доклад се упоменава нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на Covid-19 и че тя може да повлияе неблагоприятно върху дейността на дружеството, в частност върху пазарната ликвидност, справедливата стойност на притежаваните активи и планираните парични потоци.

Повишението на текущите пасиви над текущите активи показва, че е налице съществена несигурност, която би могла да породри риск от невъзможност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството счита, че ще продължи да осъществява нормална търговска дейност и да обслужва задълженията си, въпреки непредсказуемата динамика на развитие на епидемичната обстановка.

Риск, свързан с пандемията от Covid-19

Към датата на изготвяне на този Проспект, основен рисков фактор за всеки бизнес и за всяка икономика е пандемията от Covid-19. През последните месеци се регистрират повишаващи се случаи на заразените граждани, във връзка с откритите нови мутации на вируса, свързани с по-бързото му разпространение. Здравните системи изпитват трудност при справянето с пандемията при всяко рязко увеличаване на броя новозаразени и реципрочното увеличение на броя хоспитализирани и нуждаещи се от лечение. Това увеличава натиска върху здравната система, съответно предизвиква държавна реакция, чрез увеличение и въвеждане на нови, по-строги, рестриктивните мерки. Въпреки, че не се очаква да се прибегне до ново затваряне на градове, както през пролетта на 2020 г. се очаква множество компании да бъдат засегнати от новите мерки.

Въпреки последните новини за добрите резултати, дадени от разработените ваксини от фармацевтичните компании Pfizer и немската BioNTech, американската компания Moderna, Oxford University/AstraZeneca и други, все още няма разработено сигурно лечение на болестта. Към момента, според Световната здравна организация (СЗО) единствен възможен отговор срещу пандемията е мащабното ваксиниране. Целта на правителството е да се постигне колективен имунитет, чрез ваксиниране на поне 70% от населението на страната, въпреки че не е ясно с каква продължителност ще се изразява. В европейското портфолио ваксини, в което и България участва, има 3 типа ваксини срещу Covid-19: PHK (Pfizer/BioNTech; Moderna; CureVac), векторни (AstraZeneca; Johnson&Johnson) и антигенни (Novavax; Sanofi). Скорошни проучвания показаха, че ваксината на AstraZeneca намалява предаването на болестта с 67%, а тази на Pfizer с 89.4%. Тъй като все още има риск ваксинираният да предава заболяването на други, експертите съветват всички да спазват противоепидемичните мерки като дистанция и носене на маски на закрито.

Продължаващата пандемия на Covid-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента. Разпространение на заболяването или налагането на карантина на клиентите и контакти на Дружеството от друга страна, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите договорни задължения. В същото време ефекта на пандемията в посока на влошени икономически условия в страната и по света може да доведе до редуциране, отлагане и прекратяване договори за изпълнение, което да доведе до спад на приходите, увеличени обезценки и по-ниски печалби или дори загуби за Емитента.

Риск от неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. „ПАРК“ АД СИЦ се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от важно значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в инвестиционната стратегия също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Рискове, свързани с управленската политика на Дружеството

Това са рисковете от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, в резултат на неадекватни действия или неработещи вътрешни процеси. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения на

мениджмънта на компанията, действия на обслужващото дружество и банката – депозитар. Тези рискове биха могли да доведат до загуби за Дружеството, а оттам и влошаване на ликвидността на фирмата.

Зависимост от ключови служители

Пазарът на труда се променя с бързи темпове, в следствие, на което талантливите служители на компаниите имат все по-голям избор за по-перспективна работа. Организациите, пък от своя страна се състезават помежду си за привличане на най-качествените служители. За кадрите с доказани умения и опит, това означава богат избор от възможности за работа. Динамичните промени създават предизвикателства за бизнеса, от гледна точка на привличане и задържане на кадри, което налага усилията на компанията да се насочат не само в назначаването на нови служители, но и в запазването и развиването на настоящите. Ако служителите си мислят, че могат да получат по-добро предложение на друго място, те могат да бъдат изкушени да търсят друга работа. Загубата на ключови работници често се оказва скъпа, поради влошаването на производителността и необходимостта да се намерят и обучат нови служители. При такава ситуация, често работодателите са принудени да плащат по-високи заплати от средното за пазара ниво, за да могат да запълнят бързо вакантната позиция. Тогава, обаче няма гаранция, че новият служител ще може да покрие работните стандарти, поставени пред него.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. Фирма и търговско наименование на емитента.

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „ПАРК“ АДСИЦ (което се изписва на латиница PARK ADSIC). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

4.2. Седалище и правна форма на емитента, законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което	
Емитентът упражнява дейността си	българско
Идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI)	894500ASGYQ7NB2JCH30
Седалище и адрес на управление	гр. София, р-н Лозенец,
Телефон	+359 87 870 6610
Уебсайт на емитента *	www.park.bg
E-mail:	park@park.bg

** информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.*

„ПАРК“ АДСИЦ е учредено на 23.03.2005 г. и е вписано с Решение № 1 от 05.04.2005 г. по ф.д. № 3779/2005 г. в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131401280 с вписване 20080214124308 от 14.02.2008 г.

„ПАРК“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Дружеството е получило лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение на Комисията за финансов надзор № 390 - ДСИЦ от 15.06.2005 г.

„ПАРК“ АДСИЦ не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ е в състав:

1. Здравко Атанасов Стоев
2. Галина Деянова Георгиева
3. Виолета Вълкова Михайлова

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Атанасов Стоев и един от членове на Съвета на директорите заедно.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса АД, на алтернативен сегмент (BaSE market) с борсов код PARK.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя.

Предметът на дейност на „ПАРК“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Същността на дейността на „ПАРК“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестиции.

Основният пазар на „ПАРК“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

Приходите от дейността, които Дружеството реализира през 2020 г. са в размер на 5 хил. лв., като са формирани от отписани задължения с изтекъл давностен срок.

Приходите за дейността, които дружеството реализира през първото полугодие на 2021 г. са в размер на 150 хил. лв., като са формирани от начислен наем за ползване имота, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе.

Към 31.12.2020 г. инвестиционния портфейл на дружеството включва следните недвижими имоти:

- ✓ недвижим имот в с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна с площ от 25 381 кв. м., закупен на 15.04.2005 г.
- ✓ урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе с площ 4 274 кв. м., закупен на 19.03.2007 г.

Имотите, за които са сключени предварителни договори за придобиване и са извършени плащания със средства от облигационния заем, представляват:

✓ Поземлен имот от 13 300 кв.м. в гр. Вълчи дол, заедно с построените промишлени сгради с общо РЗП 2 527 кв.м.

✓ Поземлен имот с площ от 10 750 кв.м., Поземлен имот с площ 208.918 дка, и Поземлен имот с площ 40.461 дка, находящи се в гр. Долни Дъбник.

✓ Поземлен имот с площ от 16 020 кв.м, заедно с построени сгради с общо РЗП 568 кв.м., Поземлен имот с площ по кадастрална скица от 1 695 кв.м., Поземлен имот с площ от 2 474 кв.м., заедно с построена сграда с РЗП 296 кв.м., Поземлен имот с площ от 1 255 кв.м., с заедно с построена сграда с РЗП 19 кв.м. и Поземлен имот с площ по кадастрална скица от 4 547 кв.м., находящи се в гр. Плевен.

✓ Поземлен имот с площ от 86,116 дка, застроен с 12 сгради с обща застроена площ 5 766 кв.м., находящ се гр. Самоков.

Към датата на изготвяне на този проспект, Емитентът е страна по един краткосрочен банков кредит за 1 145 хил. лв., чрез чието усвояване дружеството е финансирало допълнителното плащане по придобиването на инвестиционните имоти в гр. Вълчи дол и в гр. Плевен. В таблицата е посочена информация за обезпеченията и друга съществена информация:

Кредитор	Размер на кредита в хил. лв.	Дата на сключване на договора	Вид на обезпечението	Краен срок на погасяване на кредита	Лихвен процент
Българска кредитна институция	1 145	12.07.2021 г.	Застраховка финансов риск	29.11.2021 г.	сбор от базов лихвен процент на Банката плюс договорна надбавка за кредитен риск

Към датата на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, Дружеството не е предоставило обезпечения в полза на трети лица и не е гарант за задължения на трети лица.

Към 31.12.2020 г. и към датата на изготвяне на този документ Дружеството не притежава дялови участия и не е инвестирало средства в ценни книжа и финансови инструменти.

През 2012 г. и 2013 г. са извършени обезценки на притежаваните инвестиционни имоти на обща стойност 5 408 хил. лв., вследствие на което размерът на собствения капитал спада под размера на акционерния капитал (и съответно балансовата стойност на акция спада по 1.00 лв.). Причините за тези обезценки са свързани със забавянето на реализиране на идейните проекти за съответните имоти. Дружеството планира в бъдеще, при реализиране на проектите вкл. и тези придобитите със средствата от облигационната емисия да компенсира този спад.

6. Към датата на емитиране на облигациите от настоящата емисия, „ПАРК“ АД СИЦ има задължение към „Парк Уей Пловдив“ ЕООД на стойност 1 499 хил. лв. Параметрите на заема са: Лихвен процент – 5.00 %; падеж на главницата и лихвите - 31.12.2022 г. Търговският заем възниква с Договор за паричен заем от 26.10.2011 г. между „Международни Авиационни Услуги“ ООД и „ПАРК“ АД СИЦ. Заемът е прехвърлен с цесия към „Парк Уей Пловдив“ ЕООД на 31.12.2019 г. „Парк Уей Пловдив“ ЕООД не е свързано лице с Емитента. Към датата на изготвяне на този Документ търговският заем е погасен изцяло. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Информация за всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Заразата от Covid-19, обхванала първоначално област Ухан в Китай в края на 2019 г. и впоследствие разпространила се по целия свят, се превърна в пандемия, която заплашва да предизвика не само криза в здравеопазването, но и да има силно отражение върху реалната икономика. Засегнато е вътрешното потребление след въведените мерки

за ограничаване разпространението на вируса, като цели отрасли, не само у нас, но и по света отчитат рязък спад в продажбите и услугите.

Отражението на пандемията от Covid-19 върху сектор Недвижими имоти реализира нарастващ спад в общия индекс на цените на жилищата (ИЦЖ) за първите две тримесечия на 2020 г. за сметка на новоизградени жилищни имоти, основно свързано с ограничаване и задържане на активността от страна на купувачите във връзка с неяснотата от продължителността от икономическите измерения на последствията от коронавируса.

Анализ на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton за второто тримесечие на 2021 г. показват, че възстановяването на пазара на офис площи в България и особено в столицата София е започнало през месеците април-юни на 2021 г. За разглеждания период общият обем отдадени площи достига 53 592 кв. м., отбелязвайки близо 33% ръст спрямо средните обеми за последните 5 години, основно поради наличието на изчакващи проекти.

Данни на компанията в София показват, че към края на миналата година служителите, работещи в офис сградите, са едва 20-30%. Но напредването на процеса по ваксиниране и увеличаването на хората, преболеждали вируса, дава надежда за бавно и поэтапно връщане на служителите в офиса.

Според експертите от Cushman & Wakefield Forton, забавянето на офис пазара е осезаемо в строителството на нови офис сгради. През изминалата година бяха планирани за завършване близо 180 000 кв. м., но от тях в експлоатация бяха пуснати само 92 000 кв. м. Проектите в строеж към началото на годината са с общ обем 346 300 кв. м., като се очаква до края на 2021 г. да бъдат завършени близо 200 хил. кв. м. Предвид слабото търсене вероятно част от собствениците, които не са отдали напълно сградите си, няма да бързат с пускането им в експлоатация и ще го отложат за 2022 г.

Промяна в профила на компаниите наематели наблюдават от Cushman & Wakefield Forton за първите месеци на 2021 г. Средният обем на договорите за наем, сключени за периода, е 570 кв. м. или с 50% по-малък спрямо предишни години. Като причина от компанията посочват повечето сделки с търговски, дистрибуторски и консултантски компании, за сметка на слабата активност на фирмите от IT сектора, където интересът е към по-големи офиси с площ 1 000 – 1 500 кв. м. Делът на свободните площи се увеличава до 14.3% през първите шест месеца на годината, с очакване за задържане и лек спад през втората половина на годината.

Въпреки утежнената икономическа обстановка и спада на икономиката в страната като цяло в резултат на Covid-19, не са налице в тази връзка непредвидено прекратени договори за наем на имоти на Дружеството, което то отдава, както и предварителни договори за сделки по придобиване и реализация на недвижими имоти от последния междинен финансов отчет на Емитента (30.06.2021 г.) до датата на настоящия Проспект.

Ръководството на „ПАРК“ АД СИЦ е в непрекъснат контакт с контрагентите на дружеството и активно следи за всяка възможна промяна в извънредната ситуацията, извършва планов анализ и свързаните с него евентуални негативни резултати както за дейността на Емитента, така и за въздействието върху пазарната стойност на портфейла от активи, които притежава. При възможно допълнително затягане и ограничаване на икономическите дейности и в определени случаи могат да бъдат предоговорени за определено време някои условия по сключените и действащи договори. Към момента не сключвани подобен род допълнителни споразумения. Не са налице забавени или прекратени плащания от клиенти и контрагенти.

При неблагоприятно и продължително развитие на обявената пандемия от коронавирус Covid-19, може да се очакват спадове в продажбите, натиск върху продажните цени и наемите на отдаваните площи и на част от разходите, което да се отрази на финансовото състояние и резултатите.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради за 2020 г. са за 5 860 жилищни сгради с 29 438 жилища в тях и 3 745 739 кв. м. разгъната застроена площ (РЗП). В сравнение с 2019 г. издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 2.01 %, жилищата в тях - с 10.20 %, а общата им РЗП - с 9.03 %. За административни сгради са издадени 95 разрешителни за строеж със 158 021 кв. м. РЗП, които спрямо 2019 г. намаляват с 7.7 %, при намаление на РЗП с 24.40 %. За други сгради¹ – 3 994 разрешителни за строеж с 1 920 269 кв. м. РЗП, като спрямо 2019 г. издадените разрешителни за строеж намаляват с 14.41 %, както и РЗП - с 21.75 %. През първото полугодие на 2021 г. тенденцията се обръща като се забелязва ръст спрямо съответните тримесечия на предходните периоди.

Година	Тримесечие	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
		Брой	Брой жилища	Застроена площ - кв. м.	Брой	Застроена площ - кв. м.	Брой	Застроена площ - кв. м.
2018	I - во тримесечие	1 162	6 247	815 987	26	33 101	1 026	638 272
	II - ро тримесечие	1 476	8 178	1 023 667	32	34 350	1 274	959 613
	III - то тримесечие	1 659	9 419	1 173 841	37	212 473	1 207	707 761
	IV - то тримесечие	1 477	11 682	1 457 570	33	224 417	1 319	780 957
	Общо	5 774	35 526	4 471 065	128	504 341	4 826	3 086 603
2019	I - во тримесечие	1 247	7 832	1 032 933	28	67 404	1 149	560 208
	II - ро тримесечие	1 591	8 456	1 078 441	31	62 141	1 168	588 731
	III - то тримесечие	1 630	9 018	1 110 322	23	58 419	1 188	694 726
	IV - то тримесечие	1 512	7 477	895 903	21	21 053	1 103	610 349
	Общо	5 980	32 783	4 117 599	103	209 017	4 608	2 454 014
2020	I - во тримесечие	1 351	6 317	815 293	22	64 183	883	472 160
	II - ро тримесечие	1 362	5 928	823 615	31	18 328	935	427 613
	III - то тримесечие	1 696	7 414	964 166	28	47 213	1 121	505 065
	IV - то тримесечие	1 451	9 779	1 142 665	14	28 297	1 005	515 431
	Общо	5 860	29 438	3 745 739	95	158 021	3 944	1 920 269
2021	I - во тримесечие	1 546	8 775	1 027 989	28	93 208	1 117	580 046
	II - ро тримесечие	1 745	9 952	1 181 550	26	44 889	1 214	448 862
	Общо	3 291	18 727	2 209 539	54	138 097	2 331	1 028 908

Източник: НСИ

Започнато строителство на нови сгради

Започнато е строителството на 6 512 нови сгради с 4 364 836 кв. м. РЗП за 2020 г. От тях 4 116 жилищни сгради с 20 735 жилища в тях и 2 581 351 кв. м. обща разгъната застроена площ (РЗП). Спрямо 2019 г. започнатото строителство на жилищни сгради намалява с 2.53%, жилищата в тях - с 9.54%, а РЗП - с 12.27%. За същия период е започнато строителство на 71 административни сгради със 84 245 кв. м. РЗП, като спрямо 2019 г. се регистрира ръст от 9.23% на броя и спад на РЗП от 0.63%. За 2020 г. е започнато строителство и на 2 325 други сгради с 1 699 240 кв. м. РЗП, като спрямо 2019 г. строителството при тях намалява с 8.68%, а РЗП - с 7.48%. Както и при издадените разрешителни за строеж, и при този показател през първото полугодие на 2021 г. негативната тенденция се обръща, като се забелязва ръст спрямо съответните тримесечия на предходните периоди.

Година	Тримесечие	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
		Брой	Брой жилища	РЗП - кв. м	Брой	РЗП - кв. м	Брой	РЗП - кв. м
2018	I - во тримесечие	723	4 157	476 224	18	22 623	467	428 856
	II - ро тримесечие	1 128	6 195	812 169	25	26 136	724	545 449
	III - то тримесечие	1 038	5 921	667 401	29	81 451	638	448 587
	IV - то тримесечие	935	5 881	757 784	11	9 715	624	586 459

¹ Други сгради - сгради, които са предназначени за различни дейности: производствена, търговска, транспортна, просветна, културна, спортна, селскостопанска дейност, здравеопазване, бази за почивка и краткосрочно пребиваване - хотели, мотели, почивни домове, хижи и др.

	Общо	3 824	22 154	2 713 578	83	139 925	2 453	2 009 351
2019	I - во тримесечие	871	4 481	625 846	17	30 743	644	573 305
	II - ро тримесечие	1 203	5 650	725 541	24	29 951	622	458 304
	III - то тримесечие	1 156	7 021	908 670	13	12 301	666	390 746
	IV - то тримесечие	993	5 770	682 233	11	11 782	614	414 282
	Общо	4 223	22 922	2 942 290	65	84 777	2 546	1 836 637
2020	I - во тримесечие	847	4 454	529 686	12	4 873	545	510 416
	II - ро тримесечие	979	4 766	622 361	21	26 831	584	294 061
	III - то тримесечие	1 282	5 899	726 896	25	39 738	624	524 359
	IV - то тримесечие	1 008	5 616	702 408	13	12 803	572	370 404
	Общо	4 116	20 735	2 581 351	71	84 245	2 325	1 699 240
2021	I - во тримесечие	998	5 297	660 335	7	4 054	576	347 418
	II - ро тримесечие	1 410	5 993	784 124	21	19 915	642	419 529
	Общо	2 408	11 290	1 444 459	28	23 969	1 218	766 947

Източник: НСИ

През юни 2021 г. Емитента е издал настоящата емисия облигации в размер на 20 000 хил. лв.

Влизането в сила на 16.03.2021 г. на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и по точно чл. 29 от него налага бъдещи промени по отношение на начина на изчисляване на дивидента за разпределение печалбата.

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет на „ПАРК“ АД СИЦ до изготвянето на този Проспект не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента или във финансовото състояние на Емитента.

6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Вследствие на разхлабване на противоепидемичните мерки на територията на Република България и свързаното с това частично възстановяване на икономическата и социална дейност водещо до оптимизъм в нагласите за справяне с пандемията, съответно е налице догонващ ценови ръст в трето тримесечие на 2020 г. при сделките с недвижими имоти.

Текущата икономическа ситуация предразполага за бърза реализация на жилищните сгради, свързана най-вече с от липсата на алтернативи за вложения на капитала и от ниските лихвени проценти, предлагани от банките за финансиране на покупките на подобен вид имоти. Последните все още разполагат с евтин ресурс, като е налице тенденция единствено за по-високо самоучастие от страна на купувачите.

Според доклад за четвъртото тримесечие на 2020 г. на консултантската компания Forton – Cushman & Wakefield, в годишен период след обявяване пандемията от Covid-19 от Световната здравна организация са налице значителни изменения в икономическите нагласи в сектор Недвижими имоти за текущата 2021 г.:

- **Офис площи** - Отслабването на бизнес активността в резултат на пандемията и мерките за ограничаване разпространението на Covid-19 доведе до спад в търсенето на офис площи, в резултат на което договорните наемни цени на офис площите се понижават и могат да достигнат тези от 2017 - 2018 г. Според Forton – Cushman & Wakefield, въпреки че офис сградите да не бяха принудително затворени, кризата с коронавируса доведе до трайни промени в сектора. Най-значимата от тях бе нарастващият дял на работата от къщи (home office) и замразяването на планове за релокации и разширения на редица компании. Според глобалния партньор на Forton – Cushman & Wakefield, в по-дългосрочен план този тренд ще прерасне в работа от всякъде, а много компании ще заложат на екосистема от работни площи, включваща централен и изнесени офиси, дома, споделени офиси и др. Прогнозите са това да даде стимул за развитие на споделени офис пространства, както самостоятелно, така и като

част от концепциите на големи офис проекти. Най-уязвими остават активите от клас С и по-ниски. Според анализа на Forton – Cushman & Wakefield, забавянето към края на 2020 г. продължава, като размерът на наетите площи е спаднал с 39% в сравнение с предходната година. Пазара на офис площи намаля съществено през второто тримесечие на годината и прекратява възходящия тренд през 2019 г. Въпреки че в края на 2020 г. са налице някои знакови предварителни договори, делът на този тип сделки като цяло остава незначителен за годината. Пазара преди пандемията се движеше от търсене, свързано с разширяване и усвояване на допълнителни площи и преотдавания. Към момента наемните сделки на офис площи са предимно за подновяване и преместване. Много от наемателите се чувстват несигурни относно своя бизнес и нуждата от офис пространство, което ги прави предпазливи и по-склонни да отлагат вземането на решения за разширение на капацитета. Забавянето на офис пазара доведе до по-ниско от очакваното завършване и пускане в експлоатация нови площи — приблизително 93 000 кв.м през 2020 г. Делът на свободните офис площи нарасна до 13,6% през последното тримесечие на 2020 г., спрямо 11,4% година по-рано. Докато наемите за първостепенните площи в централните градски части на гр. София остават непроменени на ниво от 15 евро/кв.м., наемите в останалите регистрират слабо понижение. В края на 2020 г. търсените цени за проекти от клас А в столицата до главните булеварди са относително стабилни на 12-14 евро/кв.м, но нетните ефективни наеми всъщност са малко по-ниски поради повечето стимули, предоставени от наемодателите. Увеличението на свободните офис площи ще държат наемите под натиск през следващите месеци, особено в райони с ново офис строителство.

• **Търговски площи** - Повечето търговски площи и ресторанти реализираха загуби, поради въведените противоепидемични мерки. Докато големите супермаркети и магазини в жилищните квартали са по-малко засегнати от пандемията, други търговски площи едва ли ще се върнат към възвръщаемостта от 2019 г. в близко бъдеще. Въпреки че електронната търговия е в подем, търговските площи, заети от нехранителни компании за бързооборотни стоки, са изправени пред много предизвикателства. Според доклада на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton към края на 2020 г., второто затваряне на търговски центрове през декември се отрази негативно на продажбите на дребно и принуди наемателите да преосмислят плановете си за разширяване. Не всички от планираните откривания се осъществиха, въпреки че търговските магазини бяха оборудвани и напълно заредени. С въведението от здравните власти lockdown на два пъти през 2020 г. и спадаща икономическа активност, през годината площите в търговските центрове се увеличиха само с нови 38 600 кв. м., което е с 57% намаление спрямо предходната година. Сред най-пострадалите са заведенията, търговците на аксесоари за пътуване, официални облекла и всичко свързано с работата в офис. На другия полюс са спортните стоки, бързооборотните вериги и стоките за дома. След като магазините в търговските центрове бяха затворени, някои модни вериги и вериги за обувки се фокусираха върху улични търговски площи и ритейл паркове, както и онлайн продажбите. Само за последните три месеца на 2020 г. в България са открити три нови ритейл парка. Те са средно големи и се намират в Шумен, Ямбол и Дупница, а с тях общата площ на ритейл парковете в цялата страна достига 184 800 кв. м. Площта на всички ритейл паркове в България обаче все още не може да се сравнява с тази на моловете, които по различни оценки са между 750 и 810 хиляди квадратни метра в цялата страна. Ритейл парковете се появиха като новост преди няколко години и представляват алтернатива на моловете - големи площи на открито, в които на едно място са обединени магазини на големи търговски вериги и други по-малки търговци и където има достатъчно места за паркиране на едно ниво над земята. Наемните нива в ритейл парковете в София са между 8 и 10 евро на кв. м, докато в останалите градове варират между 7 и 9 евро на кв. м. , което ги прави атрактивни, в сравнение с тези в моловете, които въпреки кризата и многократното затваряне заради пандемията продължават да са около 36 евро на квадратен метър, особено за първокласните площи и там, където помещението е по-малко. Според Cushman & Wakefield Forton към края на 2020 г. в моловете към 8-9% от площите са незаети, докато преди това обичайно свободните площи бяха сведени до 4-5%, като имаше големи търговски центрове с нулеви такива. Отчетена е тенденцията докато наемите в търговските центрове продължават да държат високо ниво, такива по

централните търговски улици да са с лека корекция в посока понижение, независимо че при тях не е имала забрана за затваряне на търговски обекти във връзка действия на здравните власти за овладяване на пандемията. По булевард “Витоша” в столицата средната наемна цена е вече 50-55 евро на квадратен метър месечно, спрямо нива до 65 евро през 2019 г.

• **Логистични и индустриални зони** – Пазарът на логистични площи е устойчив с нарастващо предлагане на първокласни площи под наем в строеж и трайно нисък дял на свободни площи спрямо общото предлагане, като очакванията на Cushman & Wakefield Forton са баланса между търсене и предлагане да се запази и през 2021 г. Сегмента се характеризира с по-висока приспособимост в пандемията и основната причина за това е ръстът в електронната търговия и нуждата от по-големи складови наличности. Това води до засилено търсене на логистични площи под наем и развитие на собствени проекти в София, като най-голям пазар и разпределителен хъб.

Добрите перспективи пред сегмента на логистиката и производствата доведоха и до активен пазар на строителни парцели. Навлизането на нови компании, развиващи логистични проекти, както и активността от страна на вече опериращите такива на пазара се очакват да доведат до траен ръст в предлагането на площи за складиране и обработка на товари. Очакванията на консултантската компания са това да задържи високите обеми на ново строителство е сегмента, като за София варират между 160 хил. кв. м и 240 хил. кв. м през следващите две години. В логистичните паркове около столицата наемните цени са без промяна и се движат в рамките на 4.2 до 4.5 евро на кв. м.

Освен общите пазарни движения в сектора на недвижимите имоти, Емитента е подложен и на специфични фактори свързани с неговата дейност. В частност след сключване на договорите за придобиване на недвижимите имоти със средствата от облигационния заем, по някои от тези договори остават незначителни доплащания към продавачите. Емитентът ще ги извърши чрез банково финансиране. През последните месеци се забелязва незначително повишение на лихвените нива. Банките обикновено отпускат кредити при плаваща лихва определена на основа базов лихвен процент и надбавка. В случай че в бъдеще базовите лихви се увеличат е възможно Емитентът да заплаща по-високи лихви от неговите предварителни планове.

Към датата на изготвяне на този Документ страната ни е в разгара на поредната вълна от Covid-19. Възможно е плановете на Емитента за реализация на конкретни инвестиционни проекти да бъде забавена, поради липса на персонал в строителството и евентуално наложени бъдещи ограничителни мерки.

През последните месеци се забелязва ускорена инфлация, както в България, така и в Европа и в останалата част на света. Вероятно е в следствие на инфлационните процеси, предварителните анализи на инвестиционните проекти да претърпят актуализация в посока увеличаване на разходите за реализация на проектите – разходи за материали, за труд и т.н.

През 2012 г. и 2013 г. са извършени обезценки на притежаваните инвестиционни имоти на обща стойност 5 408 хил. лв., вследствие на което размерът на собствения капитал спада под размера на акционерния капитал (и съответно балансовата стойност на акция спада по 1.00 лв.). Дружеството планира в бъдеще, при реализиране на проектите вкл. и тези придобитите със средствата от облигационната емисия, да компенсира този спад. Към датата на изготвяне на този проспект строителния бранш е в подем и перспективите за реализация на проектите са добри.

7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

8.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на управителните органи на Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента

Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него:

- а) членове на административните, управителните или надзорните органи;
- б) неограничено отговорни съдружници, в случая на командитно дружество с акции.

„ПАРК“ АДСИЦ е дружество с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия Регистрационния документ е в състав:

Име	Позиция	Бизнес адрес
Галина Диянова Георгиева	Председател на СД	гр. София, бул. „Черни връх“, № 53
Здравко Атанасов Стоев	Изпълнителен директор	гр. София, бул. „Черни връх“, № 53
Виолета Вълкова Михайлова	Член на СД	гр. София, бул. „Черни връх“, № 53

Основните дейности от значение за емитента, които членовете на СД извършват извън него и участията им като неограничено отговорни съдружници и/или участието им в управлението на други търговски дружества:

Към датата на този проспект председателят на СД на Дружеството Галина Диянова Георгиева не участва в управлението на други дружества и не притежава участия в други дружества. Галина Диянова Георгиева изпълнява изискванията на чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК да бъде независим член на СД. **Галина Диянова Георгиева не е:**

- ✓ осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- ✓ участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- ✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този проспект изпълнителният директор на Дружеството Здравко Атанасов Стоев участва в управлението на следните дружества:

- „Уеб Медия Груп“ АД, ЕИК 131387286, гр. София, Изпълнителен директор;
- „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, ЕИК 130997190, гр. София, Управител;
- „Скай Пей“ АД, ЕИК 205421578, гр. София, Председател на СД и представляващ;
- „Лизинг Финанс“ ЕАД, ЕИК 131352367, гр. София, Председател на СД и представляващ;
- „Финанс Асистанс Мениджмънт“ АДСИЦ, ЕИК 205350597, гр. София, Член на СД;
- „Финанс Секюрити Груп“ АД, ЕИК 202191129, гр. София, Член на СД;
- „Ню Уеб Маркет“ ЕАД, ЕИК 201507193, гр. София, Председател на СД и представляващ;
- „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121779787, гр. София, Член на СД;

- „Хемс Ер“ ЕООД, ЕИК 130690145, гр. София, Управител;
- „РАДИО СТАНЦИЯ“ ЕООД, ЕИК 201446801, гр. София, Управител;
- „Въздухоплавателна Тренировъчна Академия“ АД, ЕИК 206543624, гр. София, Член на СД и изпълнителен директор.

Здравко Атанасов Стоев не е:

✓ осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

✓ участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на този проспект члена на СД на Дружеството Виолета Вълкова Михайлова не участва в управлението на други дружества и не притежава участия в други дружества. Виолета Вълкова Михайлова изпълнява изискванията на чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК да бъде независим член на СД.

Виолета Вълкова Михайлова не е:

✓ осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

✓ участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Атанасов Стоев и един от членове на Съвета на директорите заедно.

Освен членовете на Съвета на директорите няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на Дружеството.

8.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Към датата на изготвяне на този документ няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството и техните частни интереси и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**9.1. Пряко или косвено притежаване или контрол над Емитента. Мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол**

Акционери, притежаващи пряко над 5 % от гласовете от общото събрание на дружеството на дружеството към 30 юни 2021 г.:

Наименование	ЕИК / БУЛСТАТ	Притежавани акции	Притежавани права в ОСА	Дял на притежаваните права в ОСА
„ЕУРОБИЛД“ ЕООД	175375289	2 946 198	2 946 198	30.31%
„ЛИЗИНГ ФИНАНС“ ЕАД	131352367	350 600	1 944 600	20.01%
УПФ ДОВЕРИЕ	130474628	680 315	680 315	7.00%
ППФ ДОВЕРИЕ	130427646	660 000	660 000	6.79%
ДПФ ДОВЕРИЕ	130410344	596 012	596 012	6.13%

Разликата в броя на акции и в броя на правата на глас на акционера „Лизинг Финанс“ ЕАД се дължи на факта, че същият е предоставил част от своите акции като обезпечение по сделки за финансиране с финансови инструменти.

По данни от ТРРЮЛНЦ „Еуробилд“ ЕООД е еднолична собственост на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД, ЕИК 203854285. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД е еднолична собственост на „Ключ България“ ЕООД, ЕИК 147125200. „Ключ България“ ЕООД е еднолична собственост на „Ей Джи Кепитъл“ АД, ЕИК 103225551. „Ей Джи Кепитъл“ АД се контролира от юридическото лице „Еф Ес Ди Кепитъл Лимитед“ (FSD Capital Limited), Малта, Номер на вписване в регистъра: С 50708. Действителен собственик на „Ей Джи Кепитъл“ АД е физическото лице Христо Теодоров Илиев. Посочените лица имат непряко участие в капитала на Емитента.

„Лизинг Финанс“ ЕАД е еднолична собственост на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, ЕИК 130997190. „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД е еднолична собственост на „Финанс Секюрити Груп“ АД, ЕИК 202191129. „Финанс секюрити груп“ АД се контролира от юридическото лице „Булфинанс Инвестмънт“ АД, ЕИК 125004737. „Булфинанс Инвестмънт“ АД се контролира от „Некст Дженерайшън Консулт“ АД, ЕИК 103780841. Действителни собственици на „Некст Дженерайшън Консулт“ АД са Мартин Ивайлов Сахакян и Ангелина Мардик Дадова. Посочените лица имат непряко участие в капитала на Емитента.

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

С оглед посоченото, не е налице физическо или юридическо лице, което да упражнява контрол на Емитента по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК.

От гледна точка на търговията с ценни книжа на „ПАРК“ АД СИЦ, чрез регистрация на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар, се постига ликвидност на финансовите инструменти на Емитента и съответно до определяне на пазарна стойност на Дружеството. Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за централния регистър на ценни книжа. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни

актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството. Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните й акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Съгласно чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице“), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението. Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби: Съгласно, чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството. Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала. Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събраниято. Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството. Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

- Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред.

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техният представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

- Право да искат назначаване на контрольори.

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Регистрационния документ, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

9.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ПАРК“ АД СИЦ.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

10.1. Финансови отчети

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

Резултати от дейността

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Тримесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни приходи от продажби	5	Нетни приходи от продажби	150
Разходи за външни услуги	(138)	Разходи за външни услуги	(70)
Разходи за заплати и осигуровки	(34)	Разходи за заплати и осигуровки	(16)
Други разходи за дейността	(38)	Други разходи за дейността	(12)
Загуба от оперативна дейност	(205)	Печалба/Загуба от оперативна дейност	52
Обезценка на инвестиционни имоти	(12)		
Финансови приходи	1		
Финансови разходи	(52)	Финансови разходи	(26)
Общ всеобхватен доход за годината	(268)	Общ всеобхватен доход за годината	26
Доход на акция в лв.	(0.028)	Доход на акция в лв.	0.003

Забележка: Данните са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „ПАРК“ АД СИЦ за 2020 г. и междинния неодитиран отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

Ликвидност и капиталови източници

Отчет за финансовото състояние /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Тримесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетекущи активи		Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	1 536	Имоти, машини и съоръжения	1 536

Инвестиционни имоти	5 972	Инвестиционни имоти	5 972
Общо нетекущи активи	7 508	Нетекущи активи	7 508
Текущи активи		Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	6	Данъци за възстановяване	868
Парични средства и еквиваленти	14	Текущи търговски и други вземания	13 244
		Пари и парични еквиваленти	5 765
Текущи активи	20	Текущи активи	19 877
Общо активи	7 528	Общо активи	27 385

Отчет за финансовото състояние /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Тримесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Собствен капитал		Собствен капитал	
Основен капитал	9 720	Основен капитал	9 720
Резерви	545	Резерви	545
Финансов резултат	(4 353)	Финансов резултат	(4 327)
Общо собствен капитал	5 912	Общо собствен капитал	5 938
Пасиви		Пасиви	
Нетекущи пасиви		Нетекущи пасиви	
Нетекущи финансови пасиви	1 477	Нетекущи финансови пасиви	21 202
Нетекущи пасиви	1 477	Нетекущи пасиви	21 202
Текущи пасиви		Текущи пасиви	
Текущи търговски и други задължения	112	Текущи търговски и други задължения	242
Данъчни задължения	23	Данъчни задължения	
Задължения, свързани с персонала	4	Задължения, свързани с персонала	3
Текущи пасиви	139	Текущи пасиви	245
Общо пасиви	1 616	Общо пасиви	21 447
Общо собствен капитал и пасиви	7 528	Общо собствен капитал и пасиви	27 385

Забележка: Данните са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „ПАРК“ АД СИЦ за 2020 г. и междинния неодитиран отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

През 2012 г. и 2013 г. са извършени обезценки на притежаваните инвестиционни имоти на обща стойност 5 408 хил. лв., вследствие на което размерът на собствения капитал спада под размера на акционерния капитал (и съответно балансовата стойност на акция спада по 1.00 лв.). Дружеството планира в бъдеще, при реализиране на проектите вкл. и тези придобитите със средствата от облигационната емисия да компенсира този спад. Към датата на изготвяне на този проспект строителния бранш е в подем и перспективите за реализация на проектите са добри.

Размерът на съвкупните активи на Дружеството се увеличават от 7 528 хил. лв. към края на 2020 г. до 27 385 хил. лв. към края на първото полугодие на 2021 г. за сметка на текущите активи, които бележат ръст до 19 877 хил. лв. спрямо 20 хил. лв. към 31.12.2020 г., най-вече като резултат от инвестициите на средствата от облигационния

заем по сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, за които към датата на настоящия Проспект са предоставени авансови плащания в размер на 18 754 хил. лв. Инвестициите са свързани с изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството при спазване на заложените цели на облигационния заем, обект на настоящия проспект за допускане до търговия.

На 14.06.2021 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти - поземлен имот с площ 13 300 кв.м. заедно с построените сгради с общо РЗП 2 527 кв.м, находящи се гр. Вълчи дол, община Вълчи дол, област Варна.

На 14.06.2021 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти – поземлени имоти, а именно Поземлен имот с площ от 10 750 кв.м., Поземлен имот с площ 208.918 дка и Поземлен имот с площ 40, 461 дка находящи се в гр. Долни Дъбник, община Долни Дъбник, област Плевен.

На 29.06.2021 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти – поземлени имоти, а именно: Поземлен имот с площ от 16 020 кв.м., заедно с построените сгради с общо РЗП 568 кв.м., Поземлен имот с площ от 1 695 кв.м., Поземлен имот с площ от 2 474 кв.м., заедно с построената сграда РЗП 296 кв.м., Поземлен имот с площ от 1 255 кв.м., заедно с построената сграда с РЗП 19 кв.м. и Поземлен имот с площ от 4 547 кв.м.; находящи се гр. Плевен.

На 01.07.2021 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти – Поземлен имот с площ от 86,116 дка, застроен с 12 сгради с обща застроена площ 5 766 кв.м., находящ се гр. Самоков, област Софийска.

Окончателното придобиване на горепосочените инвестиционни имоти се очаква да приключи до края на месец декември 2021 г., като за заплащането на остатъка на сумите по сделките Дружеството ще използва банково финансиране.

Парични потоци

Отчет за паричните потоци /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Тримесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Парични потоци от оперативна дейност		Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от контрагенти		Постъпления от контрагенти	109
Плащания на контрагенти	(163)	Плащания на контрагенти	(14 006)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(35)	Плащания на персонала и за социално осигуряване	(17)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(25)	Платени данъци (без корпоративни данъци)	(35)
Други парични потоци от оперативна дейност	(2)	Други парични потоци от оперативна дейност	
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(225)	Нетен паричен поток от оперативна дейност	(13 949)
Парични потоци от инвестиционна дейност		Парични потоци от финансова дейност	
Продажба на нетекущи активи	100	Постъпления от емитиране на ценни книжа	20 000
		Плащания по получени заеми	(300)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	100	Нетен паричен поток от финансова дейност	19 700
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти	(125)	Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	5 751

Пари и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ	139	Пари и парични еквиваленти на 1 ЯНУАРИ	14
Пари и парични еквиваленти на 31 ДЕКЕМВРИ	14	Пари и парични еквиваленти на 30 ЮНИ	5 765

Забележка: Данните са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „ПАРК“ АД СИЦ за 2020 г. и междинния неаудитиран отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството, включително за финансовата 2020 г. (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление, както и междинните финансови отчети, са оповестени по надлежния ред чрез информационната агенция x3news (www.x3news.com) и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.basemarket.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.park.bg).

В Регистрационния документ няма друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и не е изготвян доклад от тях

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „ПАРК“ АД СИЦ са извлечени данни от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от Теодора Иванова Цветанова, регистрационен № 0771 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с адрес гр. София, кв. Лозенец, ул. „Бунтовник“ № 3, офис 1А, тел. 0884 710 102, e-mail: office@investex-audit.com.

В одиторския доклад на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации.

В одиторския доклад е подчертана следната *Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие*: „Обръщаме внимание на Приложение 3.5 от финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е с общ размер на собствения капитал под стойността на регистрирания, а именно – собствен капитал 5 912 хил. лв., регистриран капитал 9 720 хил. лв. за годината завършваща на 31 декември 2020 г. Както е посочено в Приложение 3.5, обстоятелствата, наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в него, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

В одиторския доклад е направено следното *Обръщане на внимание*: „Обръщаме внимание на Пояснително приложение 3.3 Събития след край на отчетния период, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (Covid-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р. България в резултат на Covid-19 би могло да повлияе неблагоприятно върху операциите на Дружеството. Поради непредсказуемата динамика на Covid-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна дългосрочна оценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност. Определили сме инвестиционните имоти, като ключов одиторски въпрос:

- Поради тяхната същественост – формират 79.33% от общата стойност на активите;
- Периодичната оценка по справедлива стойност оказва съществено влияние върху финансовия резултат на дружеството;
- Оценките включват съществено ниво на преценки и предположения, направени

от външни независими оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2020 г.“

10.3. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационния документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за Емитента.

10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния одитиран финансов отчет към 31.12.2020 г. до датата на настоящия Регистрационния документ.

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Дружеството е оповестявало нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца на своята интернет страница и на страницата www.x3news.com.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

13.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето му не са участвали външни експерти.

13.2. Информация от трета страна

В настоящия Регистрационен документ не са използвани декларации, изявления или доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в раздел 1.

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.portal.registryagency.bg);
- Българска фондова борса АД (www.basemarket.bg);
- Cushman & Wakefield Forton (www.cwforton.com).

14. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 8 от Устава на „ПАРК“ АДСИЦ основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Същността на дейността на „ПАРК“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти.

Основният пазар на „ПАРК“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели е концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основната финансова цел на „ПАРК“ АДСИЦ. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. Към датата на последния междинен финансов отчет (30.06.2021 г.) общия размер на собствения капитал достига 5 938 хил. лв., който е по-нисък от акционерния капитал в размер от 9 720 хил. лв. Общата сума на пасивите е 21 447 хил. лв., в т.ч. 21 202 хил. лв. са задължения по дългосрочни лихвени заеми, част от които е и настоящата облигационна емисия.

Чл. 10, ал. 1, т. 5 в) от Устава определя ограничение на размера на банковите заеми, които ще се използват за изплащане на лихви, до 20 на сто от балансовата стойност на активите.

Емитентът може да финансира дейността си чрез собствени и привлечени средства. Като публично дружество Емитентът спазва изискванията на ЗППЦК по отношение увеличението на капитала си. Като дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти Емитентът спазва изискванията на ЗДСИЦДС по отношение на привличането на заеман капитал. В устава и във вътрешните правила на Емитента няма определен максимален размер на привлечените средства спрямо собствения капитал. Към датата на изготвяне на този Документ, делът на привлечения капитал в капиталовата структура е значителен, но намеренията на ръководството на Дружеството са в бъдеще той да бъде намален до по-ниски нива.

15. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО СЕ ВЗИМАТ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ

В съответствие със законовите разпоредби „ПАРК“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти на територията на друга държава членка само ако това е предвидено в устава на дружеството и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа. В

актуалния устав на Дружеството не е предвидена такава възможност и към датата на изготвяне на този документ то инвестира единствено в недвижими имоти на територията на Република България.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които Дружеството инвестира.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от Устава си Дружеството може да диверсифицира портфейла си от недвижими имоти, чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството, съгласно чл. 25 от ЗДСИЦДС може да инвестира свободните си средства:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;
- до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;
- до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Общият размер на инвестициите посочени по-горе не може да надвишава 30 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел. Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 1 в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай ал. 6 от закона не се прилага. Към момента Емитента е предприел стъпки за привеждане на дейността си, съгласно § 6 от преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦДС, в сила от 16.03.2021 г. и ще спазва едногодишният срок в който съгласно чл. 9, ал. 1, т. 3 уставът следва да съдържа инвестиционните цели на Дружеството, предвид намерението и действията му да участва в учредяването и придобиването на дялове и акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от същия закон. Очакванията на ръководството на Емитента са, че след приключване на юридическото оформяне на всички документи, включително и изготвянето на проект на документи за правилата за управление на риска ще се предприеме действия по свикване на извънредно ОСА за гласуването им.

До емитирането на облигационната емисия, основният актив на дружеството е недвижим имот, който се намира в гр. София, район "Младост", кв. Горубляне като е ситуиран с лице на бул. "Цариградско шосе" и ул. "Самоковско шосе". Мястото е атрактивно поради разположението му между две основни пътни артерии на столицата.

Не е налична публично достъпна статистическа информация за движението на цените на този тип активи поради специфичните му характеристики по отношение на местоположение, размер и комуникации.

16. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и

оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

17. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ ИМОТИ

„ПАРК“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти, които:

- се намират на територията на Република България;
- не са обект на правен спор.

Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

- местоположение – както е заложено в Устава на Дружеството, следва да се търси разнообразие в местоположението на различните имоти, с цел намаляването на риска на портфейла;

- цена – основен фактор при избора на дадена инвестиция е цената. Тя следва да отговаря на пазарните нива за този тип инвестиции и да предоставя възможност за реализиране на бъдещ доход под формата на капиталова печалба от препродажба или текущ доход под формата на наем;

- финансиране - Дружеството трябва да разполага с необходимите собствени или привлечени ресурси, за да извърши покупката на имота и последващи инвестиции в неговото развитие;

- срок на реализация – по принцип инвестициите в недвижимите имоти рядко предлагат възможност за реализиране на бърза печалба, но ръководството на Дружеството се стреми да инвестира в проекти с максимален срок на реализация между 8 до 10 години;

- риск – ръководството на Дружеството се стреми да инвестира средствата му в проекти с нисък или умерен риск.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

18.1. Вид на придобитите недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Към датата на настоящият проспект Дружеството притежава следните недвижими имоти:

Тип имот	Местоположение, град, район, улица	Балансова стойност* към 31.12.2020 г. (хил. лв.)	Дял от общо придобитите недвижими имоти (%)	Вид тежести
Поземлен имот с площ от 4 275 кв.м.	гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе	5 736	96%	-
Поземлен имот с площ от 25 381 кв. м.	с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна	236	4%	-
Общо		5 972	100%	

* Балансовата стойност на инвестиционните имоти е равна стойността на имота, съгласно направената оценка и доклад от лицензираният оценител към края на декември 2020 г.

През разглеждания исторически период Дружеството не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация.

Към датата на изготвяне на този Проспект Дружеството е предоставило аванси и допълнителни плащания, в размер на 18 754 хил. лв. за придобиване на следните недвижими имоти:

✓ поземлен имот от 13 300 кв. м, заедно с построените промишлени сгради с общо РЗП 2 527 кв.м, находящи се гр. Вълчи дол, община Вълчи дол, област Варна на стойност 3 114 хил. лв., които са изплатени на три вноски. Насрещната страна по договора не е свързано с Емитента лице. Имотът е закупен след извършен анализ на пазарните условия и потенциала за бъдещи печалби за Емитента. В договора е включена клауза за неустойка в полза на Емитента, в случай че насрещната страна не изпълни задължението си за прехвърляне на собствеността върху имота;

✓ поземлен имот с площ от 10 750 кв.м., поземлен имот с площ 208.918 дка и поземлен имот с площ 40.461 дка находящи се в гр. Долни Дъбник, община Долни Дъбник, област Плевен на стойност 6 752 хил. лв., които са изплатени на две вноски. Насрещната страна по договора не е свързано с Емитента лице. Имотът е закупен след извършен анализ на пазарните условия и потенциала за бъдещи печалби за Емитента. В договора е включена клауза за неустойка в полза на Емитента, в случай че насрещната страна не изпълни задължението си за прехвърляне на собствеността върху имота;

✓ поземлен имот с площ от 16 020 кв.м., заедно с построените сгради с общо РЗП 568 кв.м., поземлен имот с площ 1 695 кв.м., поземлен имот с площ от 2 474 кв.м., заедно с построената сграда с РЗП 296 кв.м., поземлен имот с площ от 1 255 кв.м., заедно с построената сграда с РЗП 19 кв.м. и поземлен имот с площ от 4 547 кв.м., находящи се в гр. Плевен на обща стойност 6 006 хил. лв., които са изплатени на четири вноски. Насрещната страна по договора не е свързано с Емитента лице. Имотът е закупен след извършен анализ на пазарните условия и потенциала за бъдещи печалби за Емитента. В договора е включена клауза за неустойка в полза на Емитента, в случай че насрещната страна не изпълни задължението си за прехвърляне на собствеността върху имота;

✓ поземлен имот с площ от 86,116 дка, застроен с 12 сгради с обща застроена площ 5 766 кв.м., находящ се гр. Самоков, област Софийска на обща стойност 5 175 хил. лв., от които са изплатени 2 883 хил. лв. под формата на авансово плащане. Останалата част от задължението по договора ще бъде изплатена с банково финансиране. Насрещната страна по договора не е свързано с Емитента лице. Имотът е закупен след извършен анализ на пазарните условия и потенциала за бъдещи печалби за Емитента. В договора е включена клауза за неустойка в полза на Емитента, в случай че насрещната страна не изпълни задължението си за прехвърляне на собствеността върху имота.

Окончателното прехвърляне на собствеността в полза на „ПАРК“ АД СИЦ на инвестиционните имоти и по четирите договора се очаква да приключи до края на месец декември 2021 г. Посочените по-горе суми включват и заплатения от Емитента данък добавена стойност, който при заприходяването им няма да бъде включен в балансовата оценка на имота.

18.2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През разглеждания отчетен период няма извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

18.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти

Към 30.06.2021 г. относителния дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е в размер на 100%.

18.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти.

Към датата на изготвяне на този проспект Емитента не е сключвал застраховка на собствените инвестиционни имоти.

18.7. Оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Съгласно Закона за счетоводството и ЗДСИЦДС Емитента ежегодно извършва оценка на притежаваните активи, като за това ползва услугите на квалифицирани оценители, отговарящи на условията на чл. 22, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

Оценителите извършват оглед при първоначално изготвяне на оценките на даден имот, както и при наличието на изменения през отчетния период. Огледите за оценките на новопридобитите имоти се извършват своевременно след заприхождаването на придобитите активи.

Във връзка с последната извършена оценка от независимия оценител на имотите на дружеството, експертът е извършил необходимия за целта оглед, който е направен в зависимост от местоположението. Имотът в град София е посетен на 06.01.2021 г. Имотът в с.Юнец е посетен на 07.03.2021 г.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти, които се оценяват съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС и нормативната уредба в сферата на оценяването на активи. Използваните документи и други източници на информация във връзка с изготвяне на оценките на недвижимите имоти към края на 2020 г., собственост на Емитента са:

1. Нотариални актове - 2 бр.;
2. Електронни справки от цифровия кадастър за всички имоти;
3. 100% от ползваната пазарна информация (пазарни аналози) е базирана на публична информация от специализирани интернет сайтове и портали за недвижими имоти.

в) датата, на която е извършена оценката

Последната оценка на притежаваните инвестиционни имоти е извършена за целите на годишното приключване към 31.12.2020 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- метод на пазарни сравнения /пазарни аналози/ - в основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби. Коректността на метода е свързана с наличие на достатъчно представителна информация за избраните еталонни обекти и подбора на пазарни множители (индикатори). Определянето на стойността на „пазарния множител“ се извършва на базата на сравнителен анализ на параметрите на оценявания обект и тези на пазарните аналози.

- метод на остатъчната стойност – методът е препоръчителен при оценка на терени, попадащи в зона на бъдещо застрояване или такива, за които има изготвен инвестиционен проект, каквото е предвидено за инвестиционните имоти собственост на Дружеството. При метода, стойността се определя като резултативна величина (остатъчна стойност) от приходите при реализация на имота – строителството и последващата продажба или отдаване под наем и разходите за реализиране на проекта.;

- метод на Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - пократък от обичайния срок за реализация на оценявания обект/ актив или група от обекти/ активи. Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

д) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти на Дружеството са специфични и точна статистика за движението на цените на точно този тип активи не може да бъде посочена. Националният статистически институт поддържа статистическа база само за цените на жилищните имоти. В публичното пространство съществуват няколко интернет-страници, които представят оферти за недвижими имоти: imot.bg, imoti.net, както и страници на конкретни агенции. Поместените на тях обяви са специфични по отношение на характеристиките на определения имот. Не напразно, при оценката на имота, належащ се в гр. София, лицензираният оценител е селектирал няколко оферти на имоти в района, докато на въпросната интернет-страница офертите са много повече. Причината оценителят да не взема предвид всички оферти е разликата в конкретните параметри на дадения имот, която води до значителна промяна в цената както на целия имот, така и на кв. м. площ.

Все пак не може да не бъде отчетен факта, че през последните години се наблюдава ръст в цените на всички типове недвижими имоти, както на жилищата, така и на недвижимите имоти със стопанско предназначение.

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

Към 30.06.2021 г. сумата на неплатените наеми в срок към Емитента е в размер на 180 хил. лв. (с вкл. ДДС), като те представляват 100% от наемите, които дружеството е начислило за първото полугодие на 2021 г.

19. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

19.1. Основни данни

Банката-депозитар на Емитента е „Обединена българска банка“ АД (ОББ).

ОББ със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ № 89Б, електронна страница в интернет <https://www.ubb.bg>, телефон: 0700 117 17 (Vivacom); *7171 (Vivacom, A1 и Telenor), E-mail: info@ubb.bg.

ОББ е учредена през 1992 г. чрез сливането на 22 български регионални търговски банк. От 2017 г. ОББ е част от КВС Груп България, като основният бизнес на ОББ се подпомага посредством дейността на останалите дъщерни дружества на КВС Груп в България.

„Обединена българска банка“ АД е вписана в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 000694959, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност, издаден от БНБ с протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

„Обединена българска банка“ АД отговаря на изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

19.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен между „ПАРК“ АД СИЦ и „Стопанска и инвестиционна банка“ АД, чиито правопреемник е „Обединена българска банка“ АД, „ПАРК“ АД СИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на банката да изпълнява безсрочно срещу възнаграждение функции на депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

✓ да приема за съхранение паричните средства на „ПАРК“ АД СИЦ, вкл. тези, набирани при издаването на ценни книжа от него;

- ✓ да приема за съхранение притежаванните от „ПАРК“ АДСИЦ налични ценни книжа и удостоверителни документи за притежаните от него безналични ценни книжа;
- ✓ да извършва вписвания в регистрите на „Централен Депозитар“ АД и БНБ по подсметките на „ПАРК“ АДСИЦ към своя сметка за притежаваните „ПАРК“ АДСИЦ безналични ценни книжа;
- ✓ Да извършва всички плащания за сметка на „ПАРК“ АДСИЦ при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа;

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦДС, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Договорът е сключен с неопределен срок.

Договорът може да бъде прекратен предсрочно по взаимно съгласие между страните, както и едностранно – с двумесечно писмено предизвестие от всяка от страните.

Договорът се прекратява:

- ✓ от датата на решението на БНБ за отнемане на лицензията на Банката-депозитар за извършване на банкова дейност;
- ✓ от датата на решението на КФН, с което се отказва издаване на лиценз на „ПАРК“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;
- ✓ от датата на решението на КФН за отнемане на издадения на „ПАРК“ АДСИЦ лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова Банка-депозитар. Банката-депозитар се задължава прехвърля документите, необходими на новата Банка-депозитар, за осъществяването на функциите ѝ. Банка-депозитар уточнява с „ПАРК“ АДСИЦ датата, от която ще има готовност да започне процедурата по прехвърляне на активите и документацията, но не по-рано от изтичането на един месец от достигането до Банка-депозитар на писменото известие от „ПАРК“ АДСИЦ. За графика и поредността на прехвърлянето на активите от Банката-депозитар към новата банка-депозитар страните по договора подписват споразумителен протокол.

От началото на дейността на Дружеството до датата на изготвяне на този Проспект Банката-депозитар не е била заменяна.

20. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО (ТРЕТО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС).

20.1. Основни данни

Обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) на „ПАРК“ АДСИЦ е „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

„Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД е вписано в Регистъра на търговските дружества на Софийски градски съд по ф.д. № 15816/2007 г. като дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175396461 с акт вписване 20080702112333 от 02.07.2008 г.

Дружеството е с адрес гр. София, р-н Младост, бул. Александър Малинов № 80А. Управител на дружеството е Михаил Петров Методиев. Дружеството е еднолична собственост на Ритейл Мениджмънт АД, ЕИК 200282199.

20.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС).

Предметът на дейност на „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

„Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД е обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) на Емитента от началото на упражняването на дейността като дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти.

До настоящия момент освен с Емитента „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД не е сключвало договор за обслужване на дейността с други дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството няма заети лица освен управителя си, като разчита изцяло на неговия бизнес опит. Инж. Михаил Методиев притежава опит в сферата на електрическите системи, притежава Удостоверение за пълна проектантска правоспособност от чат електрически от Камарата на инженерите в инвестиционния дизайн. Поради факта, че опита му е в специфичен сектор на строителство и експлоатацията на недвижими имоти, в случаите, в които се налага изпълнение на други задачи, обслужващото дружество извършва своята дейност по обслужване на „Парк“ АДСИЦ чрез прехвърляне на съответните специфични дейности на трети лица – като например счетоводното обслужване.

20.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 04.01.2019 г., „ПАРК“ АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (отм.) възлага, а „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „ПАРК“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора, следните дейности:

А) консултации и анализи, свързани с инвестиционната стратегия и цени на „ПАРК“ АДСИЦ;

Б) водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на „ПАРК“ АДСИЦ, но само при допълнително възлагане с анекс към договора;

В) обслужване и управление на недвижимите имоти, придобити от „ПАРК“ АДСИЦ.

Консултантската дейност по т. А, по-горе се изразява в:

а) изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „ПАРК“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;

б) проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „ПАРК“ АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продаждата им при определени условия;

в) изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на „ПАРК“ АДСИЦ, когато

такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действията нормативна уредба или в пазарните условия.

Проучванията, анализите, прогнозите и предложенията посочени по-горе се извършват от обслужващото дружество в изпълнение на конкретно поставени поръчки от страна на „ПАРК“ АДСИЦ.

По силата на горепосочения договор възнаграждението на обслужващото дружество за 2021 г. се определя в размер от 6000 лв. месечно (без ДДС).

Срокът на договора е 7 години. В случай, че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита за продължен за нов седемгодишен период. Договорът може да се прекрати по взаимно съгласие на страните. Договорът може да се прекрати едностранно от изправната страна, при спазване на следните условия:

- насрещната страна не е изпълнила виновно някое от съществените си задължения по договора; и

- това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

Обслужващото дружество е възложило счетоводното обслужване на Емитента на „Камен Камеонов“ ЕООД, ЕИК 831579400, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Яворов“, бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, с представляващ Камен Каменов.

„Камен Каменов“ ЕООД е водеща счетоводна, финансова и данъчна консултантска фирма, която има над 25 годишен опит в предоставянето на пълна гама счетоводни и консултантски услуги на над сто компании в различни икономически сектори. Дружеството предлага на своите клиенти индивидуален подход в съответствие на специфичната му стопанска дейност, изисквания и очаквания. Екипът на „Камен Каменов“ ЕООД е съставен от високо квалифицирани специалисти. Компанията използва цифрови сертификати на електронни подписи с цел по-бърз обмен на данни със съответните държавни институции.

Договорът за възлагане на счетоводното обслужване е сключен между „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД и „Камен Каменов“ ЕООД на 04.01.2019 г. за неопределен срок. Същият може да бъде прекратен по взаимно съгласие на двете страни или едностранно от всяка от страните с едномесечно писмено предизвестие. Съгласно договора Емитентът, чиято дейност се обслужва счетоводно, дължи ежемесечна абонаментна такса в размер от хиляда лв. без ДДС, като се предвижда и заплащане на допълнителни такси за някои услуги като изготвяне на ведомости за работни заплати.

21. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

21.1. Имена на оценителите

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за 2020 г. е **Кирил Невенов Ничев**, с адрес гр. София, ул. Риккардо Ваккарини № 7, вх. А, ет. 1, ап. 12. Кирил Невенов Ничев притежава Сертификат № 100100799 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти;

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за 2020 г. е **Пламен Добромилов Добрев**, с адрес гр. Варна, ул. Васил Друмев № 36, вх. Б, ет. 2, ап. 12.

Пламен Добромилов Добрев притежава следните сертификати за оценителска правоспособност:

- Сертификат № 810100536 от 14.02.2018 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

- Сертификат № 100102239 от 11.02.2015 г. за оценка на недвижими имоти;

Имотите, за които са подписани предварителни договори за придобиване със средствата от облигационната емисия са оценени от следните лицензирани оценители:

„Брайт Консулт“ ООД, ЕИК 831186265, с адрес гр. София, ул. „Ами Буе“ 72, ет. 2, офис 12. Дружеството притежава сертификат за оценителска правоспособност № 902600059 от 02.04.2019 г. за оценка на машини и съоръжения, Финансови активи и финансови институции, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Земеделски земи и трайни насаждения, Недвижими имоти, Търговски предприятия и вземания;

Инж. Максим Николов Ставрев – оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл.15 от Закона за независимите оценители, съосновател и член на КНОБ. Инж. Максим Николов Ставрев притежава следните сертификати за оценителска правоспособност:

- Сертификат № 100100197 от 14.12.2009 г. за недвижими имоти. Издаден от КНОБ на основание Лиценз № 6133 от 21.08.1997 г от Агенция за приватизация;
- Сертификат № 300100090 от 14.12.2009 г. за машини и съоръжения. Издаден от КНОБ на основание Лиценз № 11114 от 29.01.2008 г. от Агенция за приватизация;
- Сертификат № 810100123 от 28.03.2011 г. за земеделски земи и трайни насаждения. Издаден от КНОБ на основание Удостоверение № 973 публ.в ДВ бр.16 от 20.02.2007 г. от МЗГ;
- Сертификат № 500100088 от 14.12.2009 г. за оценка на търговски предприятия и вземания. Издаден от КНОБ на основание Лиценз № 11275 от 07.05.2008 г. от Агенция за приватизация.

„Велинов-Консулт“ ЕООД, ЕИК 103088211 с адрес гр. Варна, бул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ет. 1. Дружеството притежава сертификат за оценителска правоспособност №: 902700016 от 15.07.2020 г. за оценка на Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, Поземлени имоти в горски територии, Други активи, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Земеделски земи и трайни насаждения.

21.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.

Кирил Невенов Ничев притежава лиценз за оценка на недвижими имоти от Агенция за приватизация и развива дейност като оценител от 2005 г. От създаването на КНОБ през 2009 г., притежава сертификат за оценка на недвижими имоти.

Пламен Добромилев Добрев притежава сертификати от КНОБ за оценка на недвижими имоти и за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и развива дейност като оценител. От 2015 г., притежава сертификат за оценка на недвижими имоти, а от 2018 г. сертификат за оценител на земеделски земи и трайни насаждения. В списъка на вещите лица – оценители към Агенцията по вписвания.

Дружеството „Брайт Консулт“ ООД е регистрирано през 1994 г. и притежава дългогодишен опит в бранша. Членове на екипа на „Брайт Консулт“ ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой активи и обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции. Всички са с висше образование и имат допълнителни квалификации в различни области. Служители на фирмата са сертифицирани по REV - признат европейски оценител по правоспособност „Недвижими имоти“. Управител на дружеството е Валентин Русинов Първанов.

Инж. Максим Николов Ставрев е оценител от 1997 г. Притежава сертификати за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения и търговски предприятия и вземания. От 2010 г. е вписан в списъка на вещите лица, изготвящи оценки за нуждите на НАП и в списъка на вещите лица към Варненски Окръжен съд, със служебна карта на нещо под номер 1241. От 2011 г. е включен в списъка на агенцията за вещите лица – оценители към Агенция по вписвания.

Дружеството „Велинов-Консулт“ ЕООД регистрирано през 1996 г. и притежава дългогодишен опит в бранша. Дружеството е утвърдено през годините с множество извършени оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки. Управител на дружеството е Людмил Иванов Велинов.

22. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

22.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно чл. 60 от Устава, максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар в рамките на една година не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството, изчислена като средната аритметична величина от сумата на актива в края на текущата година и от сумата на актива в края на предходната.

22.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.

През 2020 г. членовете на СД са получили възнаграждения в размер на 23 775 лв., както следва:

Член на СД	Брутно възнаграждение 2020 г.
Здравко Атанасов Стоев	6 466
Виолета Вълкова Михайлова	7 324
Галина Диянова Георгиева	7 327
Мариана Николаева Дойнова	886
Никола Стефанов Петринин	886
Радослав Костадинов Мандев	886
Всичко	23 775

През 2020 г. е изплатено възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 107 хил. лв. До 31.05.2020 г. по договор Емитентът е дължал месечно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 13 хил. лв. и за периода 01.01.2020 г. – 31.05.2020 г. е начислено възнаграждение от 65 хил. лв. След подписването на анекс към договора, считано от 01.06.2020 г. възнаграждението е намалено на 6 хил. лв., като за периода 01.06.2020 г. – 31.12.2020 г. е начислено възнаграждение от 42 хил. лв.

23. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Показвани документи

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „ПАРК“ АД СИЦ - в Дружеството на физически носител (на посочените по-долу адрес и телефон); на електронната страница на ТРРЮЛНЦ, към Агенция по вписвания (по партидата на Емитента) - www.portal.registryagency.bg;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството (www.park.bg); в КФН на електронната страница (www.fsc.bg) и на електронната страница на БФБ (<http://basemarket.bg>);

Годишният одитиран финансов отчет за 2020 г., както и междинния финансов отчет на „ПАРК“ АД СИЦ към 30.06.2021 г. - в Дружеството на физически носител /на

посочените в Документа адрес и телефон;/ на електронната страница на дружеството (www.park.bg); в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница <http://basemarket.bg>;

Регистрационен документ, като част от Проспект - в Дружеството на физически носител (на посочените в Документа адрес) ; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството www.park.bg; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и анексите към него са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. „Черни връх“ № 53 (в електронен вариант на - на електронната страница на дружеството www.park.bg); в „Де Ново“ ЕАД - довереник на Емитента - на физически носител на адрес гр. София, район „Средец“ ул. „Христо Белчев“ № 28 (както и на интернет страницата на довереника на адрес <http://denovo.bg/Media/Default/Files/Contract%20Park%20REIT.pdf>).

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Уебсайт на Емитента * Електронна поща: Лице за контакт:	„ПАРК“ АД СИЦ гр. София, бул. „Черни връх“ № 53 от 9.00 - 17.00 ч. +359 87 870 6610 www.park.bg park@park.bg Здравко Стоев
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АВС ФИНАНС“ АД гр. София 1309 бул. „Тодор Александров“ № 117 от 9.00 - 17.00 ч. +359 2 816 43 70 info@abc-finance.eu Божидар Чанков

* информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „ПАРК“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Здравко Стоев
Изпълнителен директор
на „ПАРК“ АДСИЦ


Галина Георгиева
Председател на Съвета на директорите
на „ПАРК“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АВС Финанс“ АД, в качеството му на ИП, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „ПАРК“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Божидар Чанков
Председател на Съвета на директорите
на „АВС Финанс“ АД


Филип Инджев
Изпълнителен директор
на „АВС Финанс“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „ПАРК“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД


Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД