

„ПАРК“ АДСИЦ

РЕЗЮМЕ

Част III

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

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

Проспектът 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 (Част I от Проспекта), както 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 Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето, касаещи застрахователната полица. Съставителите на междинните и годишните 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 № 770-Е от 19.10.2021 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“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Регистрационен документ; (II) Документ за предлаганите ценни книжа; и (III) Резюме на проспекта и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство за неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129 и съгласно Приложение 8 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 и съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
ЕМИТЕНТ: „ПАРК“ АДСИЦ	гр. София, р-н Лозенец, 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“ АДСИЦ 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 облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

<p>1. <i>Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа:</i> Емитент на облигациите е „ПАРК“ АДСИЦ; ISIN код: BG2100006217; CFI код: DBVUFR; FISN код: PARK ADSIC / VARBD 20300609</p>
<p>2. <i>Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС):</i> „ПАРК“ АДСИЦ, ЕИК 131401280, с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI) 894500ASGYQ7NB2JCH30. Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53, тел. + 359 87 870 6610, лице за контакт Здравко Стоев, електронна поща - park@park.bg</p>
<p>3. <i>Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар:</i> „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872 с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI) 8945006N483IFCZMNL10. Седалище и адрес на управление: гр. София 1309, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, тел. +359 2 816 43 70, 816 43 45, от 9.00 - 17.00 ч., лице за контакт - Божидар Чанков, електронна поща - info@abc-finance.eu;</p>
<p>4. <i>Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта:</i> Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg;</p>
<p>5. <i>Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ПАРК“ АДСИЦ е потвърден от:</i> от Комисията за финансов надзор с решение № _____ от _____.2021 г;</p>
<p>6. <i>Предупреждение към инвеститорите:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта; ➤ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора; ➤ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него; ➤ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство; ➤ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа; ➤ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел Б – Информация за Емитента „ПАРК“ АДСИЦ

<p>1. <i>Фирма и търговското наименование на Емитента:</i> Наименованието на Емитента е „ПАРК“ АДСИЦ;</p>
<p>2. <i>Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> „ПАРК“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 53; „ПАРК“ АДСИЦ е с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI): 8945006N483IFCZMNL10;</p>
<p>3. <i>Основните му дейности:</i> 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</p>

предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 390 – ДСИЦ от 15.06.2005 г.; 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

4. Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого?

Акционери, притежаващи пряко над 5 % от гласове в ОСА 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%

Акционери, притежаващи непряко над 5 % от гласовете в ОСА на дружеството към 30 юни 2021 г. са „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД, ЕИК 203854285; „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 147125200; „ЕИ ДЖИ КЕПИТЪЛ“ АД, ЕИК 103225551; „Еф Ес Ди Кепитъл Лимитед“ (FSD Capital Limited), Малта Номер на вписване в регистъра: С 50708; Христо Теодоров Илиев; „ФИНАНС ИНФО АСИСТАНС“ ЕООД, ЕИК 130997190; „ФИНАНС СЕКЮРИТИ ГРУП“ АД, ЕИК 202191129; „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 125004737; „НЕКСТ ДЖЕНЕРЕЙШЪН КОНСУЛТ“ АД, ЕИК 103780841; Мартин Ивайлов Сахакян; Ангелина Мардик Дадова.

5. Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес:

„ПАРК“ АД СИЦ или негови дългови книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

6. Идентификационните данни на основните му управляващи директори:

„ПАРК“ АД СИЦ има едностепенна система на управление - Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица, а именно Галина Диянова Георгиева - председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор, Здравко Атанасов Стоев - член на Съвета на директорите и изпълнителен директор и Виолета Вълкова Михайлова - член на Съвета на директорите;

7. Идентификационните данни на законово определените му одитори:

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.

8. Избрана основна финансова информация относно Емитента:

Избраната финансова информация е извлечена от одитираният годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа и от междинния неодитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

Отчет за всеобхватния доход / в хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Междинен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Печалба/загуба преди данъци	(205)	Печалба/загуба преди данъци	26

Отчет за финансовото състояние / в хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Междинен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	1 602	Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	15 682
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	0.14	Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	81.13

Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	0.27	Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.61
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	0.10	Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	6.00

Отчет за паричните потоци /в хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Междинен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(225)	Нетни парични потоци от оперативна дейност	(13 949)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	100	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	Нетни парични потоци от финансова дейност	19 700

9. Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

10. Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:

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.*“

11. Кои са основните рискове, характерни за емитента?

1. Систематични рискове: Пандемията от Covid-19; Макроикономически риск; Инфлационен риск; Безработица; Политически риск; Валутен риск; Лихвен риск и риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка; Кредитен риск за държавата; Риск от настъпване на форсмажорни събития.

2. Несистематични рискове: Характерни рискове на дружествата, опериращи в сектор „Недвижимите имоти“; Рискове, специфични за Дружеството; Лихвен риск; Контрагентен риск; Риск от невъзможност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие; Пандемията от Covid-19; Риск от неподходяща пазарна стратегия; Рискове, свързани с управленската политика на Дружеството; Зависимост от ключови служители.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

➤ Вид на облигациите:

Облигации са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и с индификационен код (ISIN) BG2100006217. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас;

➤ Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:

Предмет на публичното предлагане са облигации в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева, разпределени в 20 000 (двадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка. Срока (матуритета) на облигационния заем е 9 (девет) години, считано от датата на сключване на заема с четири години гратисен период. Емисията облигации на „ПАРК“ АД СИЦ е деноминирана в лева;

➤ Правата, материализирани в ценните книжа:

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо

събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството;

➤ *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС:*

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при неплатежоспособност или при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори;

➤ *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и Условиата на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или запор на Облигации;

➤ *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с регистрационен номер 20210610154456, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен Euribor с надбавка от 4.50% (450 базисни точки), но общо не по-малък от 3.60% (три цяло и шест десети процента) годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). За първия лихвен период се начислява лихвен процент от 3.987 %. По текущи нива на 6-месечен Euribor процентът за следващите плащания би се равнявал на 3.977 %.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 09.12.2021 г., 09.06.2022 г., 09.12.2022 г., 09.06.2023 г., 09.12.2023 г., 09.06.2024 г., 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.

Датите на главничните плащания са, както следва: 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.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „ПАРК“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия единствено и само на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

➤ *Описание на характера и обхвата на гаранцията.*

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, „ПАРК“ АДСИЦ сключи със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа застрахователна полица „Облигационни емисии“ за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане от страна на „ПАРК“ АДСИЦ в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 582 455.40 лв. Срокът на полицата е до 24.07.2030 г.

➤ *Информация за гаранта:*

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

➤ *Избрана основна финансова информация относно Гаранта:*

Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец“ към 31.12.2020 г.

Отчет за всеобхватния доход /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	
Одитирани данни	
Печалба за периода	6 558

Отчет за финансовото състояние /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	
Одитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	302 498
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.42

Отчет за паричните потоци /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	
Одитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативни дейности	9 753
Нетни парични потоци от финансови дейности	(9 830)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4 059

➤ Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа – Пандемията от Covid-19; Секторен и фирмен риск.

4. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

1. Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „ПАРК“ АДСИЦ са: Риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията; Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; Валутен риск; Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени; Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента; Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа; Рискове от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; Реинвестиционен риск; Инфлационен риск; Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на застрахователната компания (Гарант) и неплащане на застрахователно обезщетение.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия.

Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

„АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872 е лицензиран инвестиционен посредник със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Т. Александров 117. „АВС Финанс“ АД е вписано в регистъра на Комисията за финансов надзор под № РГ-03-0230 от 12.01.2009 г.

Защо е съставен този проспект?

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации, които бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично предлагане (частно пласиране);

➤ *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Основна част от набраните средства на чиста стойност 19 968 хил. лева са използвани от „ПАРК“ АДСИЦ за авансови плащания по четири договора за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 18 754 хил. лв., находящи се в гр. гр. Вълчи дол, в. гр. Долни Дъбник, в гр. Плевен и в гр. Самоков. С остатъка от средствата от облигационната емисия е погасен търговски заем.

Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:

Не са налице споразумения за поемане;

➤ *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „ПАРК“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „ПАРК“ АДСИЦ, с подписа си декларират, че Резюмето 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 инвестиционен посредник, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „ПАРК“ АДСИЦ, с подписа си декларират, че Резюмето 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 Резюмето 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