



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ПАРК“ АДСИЦ ЗА 2018 Г.**

София, март 2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация за „ПАРК“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

IV. Информация по Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 на КФН към ЗППЦК.

V. Информация по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба №2 на КФН към ЗППЦК.

VI. Информация по чл. 41, ал.1, т.5 във връзка с ал.1, т.7 от Наредба №2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2018 г.

VII. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

I. Обща информация.

1. Регистрация и предмет на дейност.

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

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

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните 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.

С Решение №390-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 15.06.2005 г. „ПАРК“ АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса“ АД (БФБ).

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

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

- С решение №5 на СГС/25.01.2006 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лв.
- С решение №7 на СГС/08.02.2007 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството от 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лв. на (пет милиона и двеста хиляди) лв. на 9 720 266 (девет милиона, седемстотин и двадесет хиляди, двеста шестдесет и шест) лв.

Дружеството е със срок до 05.04.2025 г. като този срок може да бъде удължен с решение на Общото събрание на акционерите.

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

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

гр. София 1504, район „Средец“ бул. „Цар Освободител“ №14,

e-mail: park@park.bg; www.park.bg

2. Акционерна структура.

Регистрираният капитал към 31.12.2018 г. е в размер на 9 720 266 лв. (Девет милиона, седемстотин и двадесет хиляди, двеста шестдесет и шест лв.) разпределен в 9 720 266 броя обикновени, свободно прехвърляеми безналични акции с право на глас в Общото събрание, с номинална стойност 1 лев всяка една от тях.

През 2018 г. не са настъпили промени в капитала, броя и вида на акциите на дружеството.

Към края на 2018 г. акционерната структура на дружеството е както следва:

№	Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции	% от капитала
1.	Юридически лица	14	9 483 028	97,55%
2.	Физически лица	55	237 238	2,45%
	Общо:	69	9 720 266	100%

3. Съвет на директорите.

„ПАРК“ АДСИЦ има едностепенна система за управление - Съвет на директорите (СД), състоящ се от петима членове, с мандат 3 години:

- Георги Стефнов Пулев
- Виолета Дечева Каварджиклиева-Граматицова
- „Бета Сървисис“ АД, предствлявано от Юри Богомилов Катанов
- “Загора Инвест” ООД, представлявано от Иван Славов Славов
- “Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт” ЕООД, представлявано от Юри Богомилов Катанов

През отчетната 2018 г. са извършени промени в Съвета на директорите на дружеството.

На проведеното на 11.12.2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, за членове на Съвета на директорите са избрани:

- Виолета Вълкова Михайлова;
- Радослав Костадинов Мандев;
- Никола Стефанов Петринин;
- Галина Диянова Георгиева и
- Мариана Николаева Дойнова.

За председател на СД е избран Никола Стефанов Петринин. Изпълнителни членове на Съвета на директорите са Радослав Костадинов Мандев и Галина Диянова Георгиева, които представляват дружеството заедно.

Новите членове на Съвета на директорите са с мандат от 5 години, считано от вписването на това обстоятелство в Търговския регистър. Обстоятелствата са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2019 г.

На проведеното на 11.12.2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, са избрани следните лица за нови членове на Одитния комитет на дружеството:

- Йонета Милчева Миленкова;
- Никола Стефанов Петринин;
- Явор Николаев Иванов.

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

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

„ПАРК“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти чрез отзаване под наем, лизинг, аренда или продажба. Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва чрез финансиране посредством издаване на ценни книжа на дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в ЗДСИЦ и Устава на Дружеството.

Съгласно чл.8 от Устава на „ПАРК“ АДСИЦ, основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти на Дружеството.

Инвестиционният портфейл на „ПАРК“ АДСИЦ към 31.12.2018 г. е на стойност 8, 126 млн. лв. и включва следните недвижими имоти:

- **недвижим имот в с. Юнец**
На 15.04.2005 г., „Парк“ АДСИЦ е закупило недвижим имот в с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна – ПИ с площ от 25 381 кв.м, на стойност - 496 409 лв.
- **урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Малинова долина**
На 22.01.2007 г. „Парк“ АДСИЦ е закупило урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Малинова долина с площ от 9 дка, на стойност - 1 760 247 лв.
- **урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Горубляне**
На 19.03.2007 г. „Парк“ АДСИЦ е закупило урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе с площ от 4 275 кв.м., на стойност - 5 378 532 лв.

През изтеклата 2018 г. Дружеството не е закупувало имоти.

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

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

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

- ✓ **Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за „Парк“ АДСИЦ посока.** Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- ✓ *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- ✓ *„Парк“ АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- ✓ *Дружеството ще носи риск,* свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.
- ✓ *Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

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

- ✓ *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- ✓ *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- ✓ *Неблагоприятни изменения в бизнес средата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- ✓ *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.
- ✓ *Риск от промяна на лихвите.* „Парк“ АДСИЦ към момента не е ползвал банкови кредити, поради което не е изложен на риск от промяна в лихвените нива.

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

2.1. Обобщени финансови отчети.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

Активи	2018	2017	Собствен капитал и Пасиви	2018	2017
Не текущи активи	9 662	9 359	Собствен капитал	8 056	8 029
1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 536	1 499	1. Основен капитал	9 720	9 720
2. Инвестиционни имоти	8 126	7 860	2. Резерви	545	545
3. Нематериални активи	0	0	3. Финансов резултат	-2 209	-2 236
4. Финансови активи	0	0	Не текущи пасиви	1 354	886
Текущи активи	90	8	Текущи пасиви	342	452
Общо активи:	9 752	9 367	Общо собствен капитал и пасиви:	9 752	9 367

Съгласно одитирания финансов отчет на „ПАРК“ АД СИЦ за 2018 г., стойността на активите възлиза на 9 752 хил. лв. в т.ч 1536 хил. лв разходи за придобиване на дълготрайни активи -извършени разходи за обект „Цариградско шосе“.

	В ХИЛ. ЛВ.
Други активи	1 536
Балансова стойност	8 126
Вземания	90
Пазарна стойност	9 752

Пазарните оценки на активите на „ПАРК“ АД СИЦ към 31.12.2018 г. са изготвени от лицензиран оценител – „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД и данните за тях са представени в следната таблица:

Пазарна стойност на инвестиционните имоти на „ПАРК“ АД СИЦ към 31.12.2018 г. (в лв.)

Имот	Балансова стойност 31.12.2017	преоценка 2018	Пазарна стойност	Балансова стойност 31.12.2018
ПИ в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе с площ от 4 274 кв.м.	5 553 900	214 200	5 768 100	5 768 100
ПИ с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна с площ от 25 381 кв.	428 670	42 930	471 600	471 600
ПИ в гр. София, кв. Малинова долина с площ от 9 036 кв.м.	1 877 380	8 620	1 886 000	1 886 000
Общо инвестиционни имоти:	7 859 950	265 750	8 125 700	8 125 700

Отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)

	2018	2017
Приходи от дейността	269	440
Нетни приходи от продажби	3	0
Приходи от финансираня	0	0
Финансови приходи /преоценка на активи/	266	440
Разходи за дейността	242	319
Разходи по икономически елементи	140	242
Финансови разходи	102	77
Нетна печалба/загуба за периода	27	121

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2018	31.12.2017
Парични потоци от оперативна дейност	0	-2
Нетни парични потоци от финансова дейност	0	0
Изменения на паричните средства през периода	0	-2
Парични средства в началото на периода	0	2
Парични средства в края на периода	0	0

2.2. Анализ на резултатите от дейността на дружеството.

В таблиците по-долу са представени структурата на активите и структурата на пасивите на дружеството към края на 2018 и 2017 г.

Структура на активите на „ПАРК“ АД СИЦ към края на 2018 г. и 2017 г.

Активи (в хил. лв.)	31.12.2018		31.12.2017	
	стойност	% дял	стойност	% дял
Нетекущи активи:	9 662	99%	9 359	99.91%
Имоти, машини и съоръжения	1 536	16%	1 499	16%
Инвестиционни имоти	8 126	83%	7 860	83%
Текущи активи:	90	0,90%	8	0.09%
Пари и парични еквиваленти	0	0%	0	0%
Търговски и други вземания	90	0,90%	8	0.09 %
Общо активи:	9 752	100%	9 367	100%

Към края на 2018 г. активите възлизат на 9,752 млн. лв. и нарастват с 4%, което се дължи основно на нарастване на нетекущите активи. Нетекущите активи представляват 99% от активите като основен дял в тях (83%) заемат инвестиционните имоти.

Структура на пасивите на „ПАРК“ АДСИЦ към края на 2018 г. и 2017 г.

Пасиви (в хил. лв.)	31.12.2018		31.12.2017	
	стойност	% дял	стойност	% дял
Нетекущи пасиви:	1 354	79,80%	886	66,20%
нетекущи финансови пасиви	1 354	79,80%	886	66,20%
Текущи пасиви:	342	20,20%	452	33,80%
текущи търговски и др. задължения	43	2,5%	40	2,9%
данъчни задължения	283	16,8%	395	29,6%
задължения, свързани с персонала	16	0,9%	17	1,30%
Общо пасиви:	1 696	100%	1 338	100%

Към края на 2018 г. пасивите на дружеството са 1,696 млн. лв. и отчитат ръст от 27% спрямо края на предходната година. Нарастването им се дължи на увеличаване размера на дългосрочните кредити.

Резултати от дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. (в хил. лв.)

	31.12.2018	31.12.2017
Нетни приходи от продажби	3	0
Общо финансови приходи	266	440
Общо разходи от дейността	242	319
Общо финансови разходи	102	77
Финансов резултат за периода	27	121

Приходи от дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. (в хил. лв.)

	31.12.2018	31.12.2017
Нетни приходи	3	0
Преоценка на инвестиционни имоти	266	440
Общо приходи от дейността	269	440

Разходи за дейността на „ПАРК“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. (в хил. лв.)

Разходи за дейността (в хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017
Разходи по икономически елементи	140	242
Разходи за външни услуги	72	186
Разходи за заплати и осигуровки	6	6
Други разходи	62	50
Финансови разходи	102	77
Разходи за лихви	101	75
Други финансови разходи	1	2
Общо разходи за дейността:	242	319

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2018 г. през отчетния период дружеството е реализирало приходи в размер на 269 хил. лв., които се формират основно от приходите от преценка на имоти и 3 хил.лв. други приходи – отписани задължения с изтекъл давностен срок.

Разходите от дейността на Дружеството към края на 2018 г. възлизат на 242 хил.лв. и намаляват с 24% спрямо размера им в края на 2017 г.

В общата стойност на разходите по икономически елементи (140 хил. лв.) основен дял от 30% имат разходите за външни услуги (72 хил. лв) и други разходи – 26% (62 хил. лв.). Разходите за лихви към края на 2018 г. са 101 хил.лв. и нарастват с 35% на годишна база.

Към края на 2018 г. разходите за управление на дружеството са 6 090 лв. или 0,06% от стойността на активите по баланса на дружеството.

В структурата на разходите за управление най-висок дял имат разходите за одит (2 300 лв. или 38%), разходите за депозитарни услуги (1 500 лв. или 25%) и разходите за услуги от оценители (1 300 лв. или 21%).

Дружеството приключва финансовата 2018 г. със счетоводен резултат печалба в размер на 27 хил. лв.

Финансовият резултат, изчислен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ (в лева), е както следва:

1	Финансов резултат към 31.12.2018 г.	26 946.81
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	265 750.00
3	Финансов резултат съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ (1 - 2)	(238 803.19)

Към края на 2018 г. Дружеството има назначено на трудов договор едно лице.

2.3. Екология и опазване на околната среда

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

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

➤ На 14.01.2019 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от търгово предложение по чл. 149, ал. 7, изпълняващо задължение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Сигма Пропърти“ ЕООД, за закупуване акциите на останалите акционери на „ПАРК“ АДСИЦ на цена от 0,615 лв. на акция.

➤ На 22.01.2019 г. „ПАРК“ АДСИЦ е обявило, че търговото предложение няма да доведе до съществени промени относно мястото на извършване на дейността и върху служителите на дружеството, и приема търговото предложение.

➤ На 07.03.2019 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 7, изпълняващо задължение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Сигма Пропърти“ ЕООД, за закупуване акциите на останалите акционери на „ПАРК“ АДСИЦ на цена от 0,615 лв. на акция.

➤ На 07.03.2019 г. „ПАРК“ АДСИЦ е обявило, че коригираното търговото предложение няма да доведе до съществени промени относно мястото на извършване на дейността и върху служителите на дружеството, и приема търговото предложение.

➤ На 20.03.2019 г. КФН е издала окончателна забрана за публикуване на внесеното коригирано търгово предложение.

• На 28.02.2019 г. Дружеството е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на 02.04.2019 г. със следния дневен ред:

1. Приемане на решение за промяна в срока, за който е учредено Дружеството.
2. Приемане на решение за промяна в адреса на управление на Дружеството.
3. Приемане на решение за намаляване броя на членовете на Съвета на директорите на Дружеството от 5 /пет/ на 3 /трима/ членове.
4. Приемане на решение за освобождаване на членове на Съвета на директорите на Дружеството.
5. Определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите.
6. Приемане на решение за овластяване на Съвета на директорите за увеличаване на капитала на дружеството до размер на сумата от 20 000 000 / двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови акции в срок до 5 /пет/ години от датата на регистрацията на изменението в Устава, отразяващо овластяването.
7. Приемане на решение за овластяване на Съвета на директорите за издаване на облигации, включително конвертируеми, в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 (двадесет милиона) лева в срок до 5 /пет/ години от датата на регистрацията на изменението в Устава, отразяващо овластяването
8. Приемане на решение за изменения и допълнения в Устава на Дружеството.
9. Приемане на Правила за управление на рисковете на Дружеството при участието или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.
10. Приемане на мотивирания доклад на Съвета на директорите по реда на чл.114а от ЗППЦК относно целесъобразността „Парк“ АДСИЦ да учреди специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, както и относно условията за това;
11. Вземане на решение за овластяване на Съвета на директорите на „Парк“ АДСИЦ за учредяване от Дружеството по реда на чл. 22а от ЗДСИЦ във връзка с чл.114 от ЗППЦК на специализирано дружество по чл.22а от ЗДСИЦ.
12. Разни.

Във връзка с внесено от Дружеството заявление на проект за промени в устава на Дружеството, на 18.03.2019 г. е получено писмо от КФН с изискване за отстраняване на неточности в проекта на устав.

След получаване на одобрение от КФН на проекта на устав, ще бъде определена и датата за провеждане на Общо събрание на акционерите.

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

➤ Приоритетният проект на Дружеството е изграждането на бизнес-център „Парк“ върху придобитият през 2007 г. парцел с площ от 4 275 кв.м. в ж.к.„Горубляне“, с лице на бул.„Цариградско шосе“. Разгърнатата застроена площ на обекта ще бъде 19 362 кв.м, което включва подземен паркинг на две нива, 40 надземни паркоместа, както и седем надземни нива. Съветът на Директорите на дружеството е възможно да промени предназначението на проекта.

➤ Върху притежавания от „ПАРК“ АДСИЦ недвижим имот в гр. София, кв. „Малинова долина“ с площ 9 дка се предвижда да бъде използван за изграждането на жилищно селище от затворен тип.

За имота има заведена искова молба, вписана в Служба по вписванията – София с вх.рег.№ 45544/31.07.2015 г. акт 220, том 9 с номер 33200 от описната книга с ищец ДЗИ Животозастраховане ЕАД и ответници: Столична община и „ПАРК“ АДСИЦ. Искът е предявен с правно основание чл.108 от Закона за собствеността и по него е образувано гр.д.№ 12410/2014 г. по описа на СГС – I отд. – 11 състав, което е висящо към момента.

Допуска се възможността за продажба на имота при проявен интерес от страна на инвеститори.

➤ Недвижим имот в с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна – ПИ с площ от 25 381 кв., - Замразен проект.

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

През отчетната 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

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

През отчетната 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е придобивало собствени акции.

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

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

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

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

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

През 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е използвало финансови инструменти за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци.

В таблиците по-долу е представена информация за капиталовите ресурси и равнището на задлъжнялост на дружеството.

Източници на ликвидност на „Парк“ АДСИЦ

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017
Парични средства и парични еквиваленти	0	0
Търговски и други вземания	90	8
Общо краткосрочни активи	90	8
Краткосрочни задължения		
Задължения към доставчици	26	18
Задължения, свързани с персонала	16	17
Данъчни задължения	283	395
Други	17	22
Общо краткосрочни задължения	342	452

Капитализация и задлъжнялост на дружеството

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017
Собствен капитал	8 056	8 029
Основен капитал	9 720	9 720
Резерви	545	545
Нагрупани печалби/загуби	-2 236	-2 357
Печалба/загуба за годината	27	121
Нетекущи задължения	1 354	886
Текущи задължения, в т.ч.	342	452
Доставчици	26	18
Задължения, свързани с персонала	16	17
Данъчни задължения	283	395
Други	17	22

Коефициенти на ликвидност на „ПАРК“ АДСИЦ

Коефициенти на ликвидност	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
1. Обща ликвидност	0,26	0,02
2. Бърза ликвидност	0,26	0,02
3. Незабавна ликвидност	-	-
4. Абсолютна ликвидност	-	-

III. Информация по чл. 247 и чл. 240 б от Търговския закон**1. Информация по чл. 247 от Търговския закон.**

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

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

1.2. Друга задължителна информация съгласно чл. 247, ал. 2**1.2.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на СД.**

През отчетната 2018 г. членовете на СД не са получавали възнаграждения:

1.2.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД през годината ценни книжа на дружеството.

През 2018 г. спрямо 2017 г. няма промяна в притежаваните от членовете на СД ценни книжа на дружеството.

Име	Вид вътрешно лице	Брой притежавани акции към 31.12.2018 г.	% от капитала
Георги Пулев	Изпълнителен директор и Председател на СД	1 116	0,011

„ПАРК АДСИЦ няма издадени облигации.

1.2.3. Права на членовете на СД да придобиват ценни книжа на дружеството.

Съгласно Устава на „ПАРК“ АДСИЦ не са предвидени ограничения за правото на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите на „Парк“ АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Георги Стефанов Пулев
„Алфа Енерджи Холдинг“ ЕАД; „АМ Рисърч“ ЕООД; „Алфа Енерджи КА“ ЕАД; „Солар Венчърс“ ЕООД; „Керамични материали“ ЕООД; „Бета Сървисиз“ АД; „Грийн Ейкърс“ ЕАД; „Биз Еър“ ООД; „Смартсити“ ЕАД; „РЕП две“ ЕАД; „Разлог Енерджи Парк“ ЕАД; „Игрона“ АД; „Калибора“ ООД; „РЕП четири“ ЕООД; „Ивента ДМС“ АД; „Соларпро Холдинг“ АД; „Пауър Сист“ ЕООД; „Стикс Салюшънс“ ООД; „Соларпро ОМ“ АД; „Тина Парк“ АД; „Екоагро Сървисиз“ ЕООД; „Панорама Сити“ АД; „Лендмарк Холдинг“ АД; „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕООД; „Лендмарк София шоп“ ЕООД; „Лендмарк Лоджистикс“ ЕООД, София Имоти Запад ЕООД, Пауърког ЕООД, Алфа Бонд ЕАД, „Индустриална зона Варна - Запад“ ЕООД, ФИНАНСИА ЕООД, Юнайтед Солар АД, „Смартгрид“ ЕООД, „Алфа Енерджи МТ“ ЕООД, ПАУРХЕШ ЕООД
Виолета Дечева Каварджиклиева – Граматикова
Бюти Естейт Къмпани ООД
„Бета Сървисиз“ АД
„Стикс Салюшънс“ ООД; „Лендмарк София шоп“ ЕООД
Юри Богомилов Катанов
„Бета Сървисиз“ АД; „Лендмарк Холдингс“ ЕАД; „Еко Агро Проджект“ АД; „Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт“ ЕООД; „Лендмарк Пропърти България“ ЕАД; „Лендмарк Холдинг“ АД; „Грийн Ейкърс“ ЕАД; „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ АД; „Алфа Енерджи Холдинг“ ЕАД; „Соларпро Холдинг“ АД; „Алфа Финанс Холдинг“ АД; „Линту“ АД; „Сплендид Вю“ ЕООД; „Лендмарк България офис“ ЕООД; „Лендмарк България Еърпорт“ ЕООД; „Лендмарк България Тауър“ ЕООД; „Лендмарк България Цар“ ЕООД; „Финансиа Груп“ АД, Реналфа АД, еМобилити Интернешънъл АД, Алфа Бонд ЕАД
„Алфа дивелопмънтс мениджмънт“ ЕООД
„Еко Агро Проджект“ АД; „Ивента ДМС“ ЕАД; „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕАД; „Панорама Сити“ ЕАД; „Лендмарк Пропърти България“ ЕАД; „Тина Парк“ АД
„Загора Инвест“ ООД
„Загора Инвест“ ООД – няма съучастия в други дружества и не участва в управлението на такива.
Иван Славов Славов
Иван Славов Славов участва в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:
<ul style="list-style-type: none"> • „Загора инвест“ ООД Стара Загора, Управител; • „Верея“ ООД, Стара Загора, Управител • „Загора“ ООД, Стара Загора, Управител;

- „Заг“ ЕООД Стара Загора, Управител;
- „ХТУ Инвест“ АД, Стара Загора, Изпълнителен Директор
- „Консулт БГ“ ЕАД, Стара Загора, Изпълнителен Директор
- „Верея Тур“ АД, Стара Загора, член на Надзорния съвет
- „Верея Тур 97“ АД, Стара Загора, член на Надзорния съвет
- „Люляк-2013“ ООД, Стара Загора, Управител
- „РЕВОЛТ“ ООД, Стара Загора, Управител
- „Бизнес център“ АД, Изпълнителен Директор
- „Загора Холд“ АД, Стара Загора, член на СД

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Загора Холд“ АД, Стара Загора
- „ХТУ Инвест“ АД, Стара Загора
- „Консулт БГ“ ЕАД, Стара Загора
- „ВОЯК“ ООД, София
- „Грийн Лайн Пропъртис“ ООД, София
- „Верея“ ООД, Стара Загора
- „Загора Инвест“ ООД, Стара Загора
- „Бизнес център“ АД
- „Загора“ ООД, Стара Загора
- ЕТ „Иван Славов“

Притежава по-малко от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Соколица“ ООД;
- „Анел Верея“ ООД,
- „Анел Стара Загора“ ООД;
- „Иринополис Инвест“ ООД

Членовете на новия Съвет на директорите на „Парк“ АДСИЦ, избрани на проведеното на 11.12.2018 г. извънредно общо събрание на акционерите (обстоятелствата са вписани в търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2019 г.), имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Виолета Вълкова Михайлова

Член на СД на „Черноморски холдинг“ АД;

Не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник. Не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривана производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. Не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната ѝ дейност през последните 5 години.

Радослав Костадинов Мандев
Изпълнителен директор на „Черноморски холдинг“ АД; Не е участвал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник. Не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривана производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. Не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност през последните 5 години.
Никола Стефанов Петринин
Не е участвал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник. Не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. Не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност през последните 5 години.
Галина Диянова Георгиева
Член на СД на „Черноморски холдинг“ АД; Не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник. Не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. Не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната ѝ дейност през последните 5 години.
Мариана Николаева Дойнова
Не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник. Не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган. Не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната ѝ дейност през последните 5 години.

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

През 2018 г. няма сключени договори, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Информация по Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 на КФН към ЗППЦК.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Към 31 декември 2018 г. инвестиционните имоти на дружеството са:

- недвижим имот в с. Юнец, общ. Долни Чифлик, обл. Варна – ПИ с площ от 25 381 кв.
- урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Малинова долина с площ от 9 дка.
- урегулиран поземлен имот в гр. София, кв. Горубляне, бул. Цариградско шосе с площ от 4 275 кв.м.

През 2018г., дружеството няма извършена продажба на инвестиционен имот.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„ПАРК“ АДСИЦ няма реализирани приходи на външни пазари. През отчетния период дружеството не е закупувало стоки и материали.

Няма зависимост от продавачи или купувачи с дял над 10 на 100 от разходите или приходите.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2018 година Дружеството не е сключвало съществени сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и свързани лица, през отчетния период, предложени за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Име/Фирма	Предмет	стойност в хил.лв
Ритейл Мениджмънт ЕАД	заем и лихви	106
Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД	услуги	38

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2018 г. няма събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2018 г. няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

„ПАРК“ АДСИЦ няма дялови участие и инвестиции в дялови ценни книжа. Информация за основните инвестиции на „ПАРК“ АДСИЦ е посочена в раздел II Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31.12.2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ в качеството на заемополучател има дългосрочно задължение по главници и лихви към „Парк Уей Пловдив ЕООД в размер на 1 354 хил. лв.

- Лихвен процент – 5 % фиксиран;
- Падеж – 31.12.2020 г. ;
- Обезпечение – инвестиционен имот на стойност 5 768 хил. лв., намиращ се на бул. Цариградско шосе

9. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЗК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През отчетната 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е предоставяло заеми.

10. Информация за използването на средствата от издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетната 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е издавало нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

През отчетната 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ не е публикувало прогнози за своите финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЗК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2018 г. „ПАРК“ АДСИЦ финансира проектите си чрез използване на собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

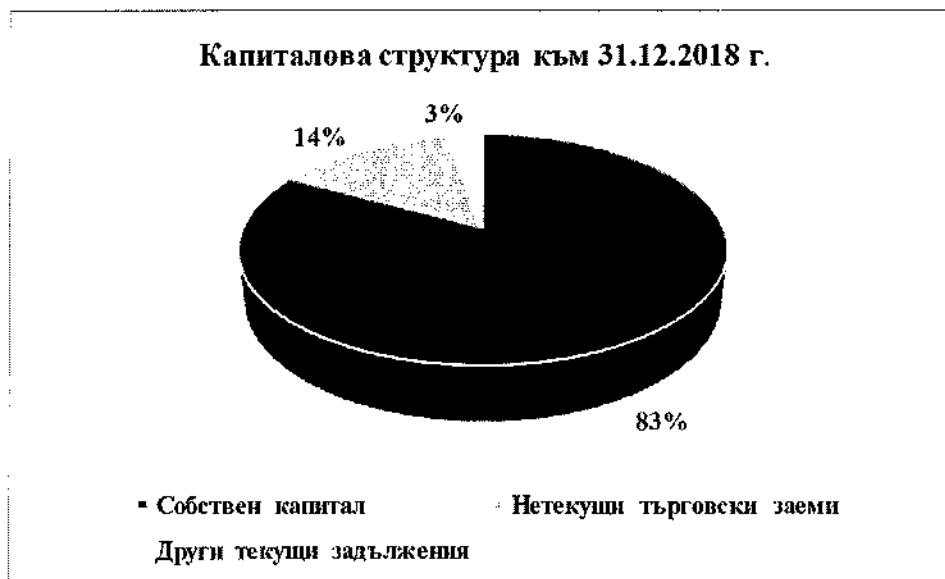
В таблиците по-долу са представени данни за нетната стойност на активите на дружеството, както и за неговата капиталова структура.

Нетна стойност на активите на „ПАРК“ АДСИЦ към 31.12.2018 г. (в хил. лв.)

Активи	2018	Пасиви	2018
Нетекущи активи	9 662	Нетекущи пасиви	1 354
Текущи активи	90	Текущи пасиви	342
Общо активи:	9 752	Общо пасиви:	1 696
Нетна стойност на активите (NAV)	8 056		
Нетна стойност на активите по пазарни цени (NAV)	9 752		

Капиталова структура на „ПАРК“ АДСИЦ към 31.12.2018 г.

Капиталова структура	в хил. лв.	в %
Собствен капитал	8 056	83%
Нетекущи търговски заеми	1 354	14%
Други текущи задължения	342	3%
Общо собствен капитал и пасиви:	9 752	100%



Привлеченият капитал на дружеството към края на 2018 г. е в размер на 1 696 хил. лв. и се формира от дългосрочни заеми и данъчни задължения.

Към 31.12.2018 г. съотношението дългосрочни пасиви/собствен капитал е 16,8%.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните намерения на мениджмънта на „ПАРК“ АДСИЦ са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна стратегия. Реализирането ѝ ще се извърши чрез собствени и заемни средства.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗПНЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През 2018 г. няма настъпили промени в основните принципи на управление на „ПАРК“ АДСИЦ.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Информация за основните характеристики на прилаганите от „ПАРК“ АДСИЦ в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рискове се съдържа в Приложението към Одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г., както и в т.ІІІ от Декларацията по корпоративно управление, съгласно чл.100н, ал.8 от ЗППЦК, която е неразделна част от Одитирания годишен финансов отчет.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната 2018 г. са извършени промени в Съвета на директорите на дружеството.

На проведеното на 11.12.2018 г. редовно общо събрание на акционерите, за членове на Съвета на директорите са избрани:

- Виолета Вълкова Михайлова;
- Радослав Костадинов Мандев;
- Никола Стефанов Петринин;
- Галина Диянова Георгиева и
- Мариана Николаева Дойнова.

За председател на СД е избран Никола Стефанов Петринин. Изпълнителни членове на Съвета на директорите са Радослав Костадинов Мандев и Галина Диянова Георгиева, които представляват дружеството заедно.

Обстоятелствата са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.01.2019 г.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително: а) получени суми и непарични възнаграждения; б) условни или разрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент; в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

В съответствие с Наредба №48 от 20 март 2013 г. на КФН за изискванията към възнагражденията, ЗППЦК, като се отчитат и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, Дружеството има приета Политика за възнагражденията на членовете на СД. Докладът за изпълнение на Политиката за възнагражденията е неразделна част от Годишния финансов отчет на дружеството.

През 2018 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочени компенсация или обезпечения в натура.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Име	Вид вътрешно лице	Брой притежавани акции към 31.12.2018 г.	% от капитала
Георги Пулев	Изпълнителен директор и Председател на СД	1 116	0,011

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

➤ На 31.10.2018 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от търгово предложение по чл. 149, ал. 7, изпълняващо задължение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Ритейл Мениджмънт“ АД, за закупуване акциите на останалите акционери на „ПАРК“ АДСИЦ на цена от 0,30 лв. на акция.

На 07.11.2018 г. Парк АДСИЦ е обявило, че търговото предложение няма да доведе до съществени промени относно мястото на извършване на дейността и върху служителите на дружеството, и приема търговото предложение.

➤ На 14.01.2019 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от търгово предложение по чл. 149, ал. 7, изпълняващо задължение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Сигма Пропърти“ ЕООД, за закупуване акциите на останалите акционери на „ПАРК“ АДСИЦ на цена от 0,615 лв. на акция.

На 22.01.2019 г. „ПАРК“ АДСИЦ е обявило, че търговото предложение няма да доведе до съществени промени относно мястото на извършване на дейността и върху служителите на дружеството, и приема търговото предложение.

➤ На 07.03.2019 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 7, изпълняващо задължение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Сигма Пропърти“ ЕООД, за закупуване акциите на останалите акционери на „ПАРК“ АДСИЦ на цена от 0,615 лв. на акция.

На 07.03.2019 г. „ПАРК“ АДСИЦ е обявило, че коригираното търгово предложение няма да доведе до съществени промени относно мястото на извършване на дейността и върху служителите на дружеството, и приема търговото предложение.

На 20.03.2019 г. КФН е издала окончателна забрана за публикуване на внесеното коригирано търгово предложение.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

- Връчено е съобщение от Софийски градски съд за образувано дело срещу „ПАРК“ АДСИЦ по ревандикационен иск на „ДЗИ – Животозастраховане“ ЕАД по отношение на имоти на „ПАРК“ АДСИЦ в гр. София, местност Малинова долина. „ПАРК“ АДСИЦ своевременно е ангажирало правната си защита по горепосоченото дело.

- **Информация за наложени на Дружеството възбрани:**

1. Възбрана наложена по реда на ДОПК в Служба по вписванията гр.София с вх.рег.№ 47189/19.07.2018 г., акт 296, том 13;

2. Възбрана наложена по реда на ДОПК в Служба по вписванията гр.София с вх.рег.№ 23874/19.04.2018 г., акт 142, том 8, с номер от описната книга 16817 от 19.04.2018 г.;

3. Възбрана наложена по реда на ДОПК в Служба по вписванията гр.София с вх.рег.№ 42435/03.07.2017 г., акт 171, том 12, с номер от описната книга 30676/03.07.2017 г.;

4. Искова молба, вписана в Служба по вписванията – София с вх.рег.№ 45544/31.07.2015 г. акт 220, том 9 с номер 33200 от описната книга с ищец ДЗИ Животозастраховане ЕАД и ответници: Столична община и „ПАРК“ АДСИЦ. Искът е предявен с правно основание чл.108 от Закона за собствеността и по него е образувано гр.д.№ 12410/2014 г. по описа на СГС – I отд. – 11 състав, което е висящо към момента.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

С решение на Съвета на Директорите на „ПАРК“ АДСИЦ, взето на 28.01.2019 г., се освобождава от длъжност директор за връзки с инвеститорите лицето Иван Георгиев Чанев и се назначава на основание и съгласно изискванията на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа на длъжност директор за връзки с инвеститорите лицето Снежанка Йотинска, считано от 29.01.2019 г.

Адрес за кореспонденция:

гр. София 1680, район „Витоша, бул. „България“ № 102

Телефон за контакт: +359 887 684 173;

e-mail: park@park.bg

22. Промени в цената на акциите на дружеството.

През 2018 г. акциите на Дружеството се търгуваха на алтернативен пазар на Българска фондова борса.

Пазарната капитализация на 31.12.2018 г. е 5 977 964 лв.

През 2018 г. промените в цената на акциите на „ПАРК“ АДСИЦ (PARK, борсов код 4PK) са в следните граници:

	дата	цена
Начална цена в лв.	19.1.2018	0.360
Последна цена в лв.	27.12.2018	0.615
Изменение (в %)		70,80%
Минимална цена в лв.	15.10.2018	0.270
Максимална цена в лв.	27.12.2018	0.615
Изменение (в %)		128%

Динамика на цената на акциите на „ПАРК“ АДСИЦ
за периода януари-декември 2018 г.



Източник: БФБ-София АД

V. Информация по Приложение №11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба №2 на КФН към ЗППЦК.

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава-членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2018 г. основният капитал на „ПАРК“ АДСИЦ е в размер на 9 720 266 (Девет милиона, седемстотин и двадесет хиляди, двеста шестдесет и шест) лева, разпределен в 9 720 266 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 (един) лев.

Емитираните от дружеството акции са безналични, обикновени, с право на глас в Общото събрание на дружеството, право на дивидент и ликвидационен дял.

Номиналната стойност на една акция е един лев. Емисията е с ISIN код – BG1100016051.

Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на „Българска фондова борса“ АД.

Няма ценни книжа, емитирани от дружеството, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава-членка на ЕС.

Акционерната структура на капитала на дружеството към 31.12.2018 г. е както следва:

№	Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции	% от капитала
1.	Юридически лица	14	9 483 028	97,55%
2.	Физически лица	55	237 238	2,45%
	Общо:	69	9 720 266	100%

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Не са предвидени ограничения или условия за прехвърлянето на акциите на дружеството и съгласно чл. 20 от Устава не могат да бъдат създавани такива. Акциите се прехвърлят свободно при спазване на разпоредбите на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2018 г., акционерите, които притежават над 5 % от гласовете в Общото събрание, са:

Име	Брой притежавани акции към 31.12.2018 г.	% от гласовете в Общото събрание
"Сигма Пропърти" ЕООД	6 037 498	62,11%
"Универсален пенсионен фонд Доверие" АД	680 315	7,00%
"Професионален пенсионен фонд Доверие" АД	660 000	6,79%
"Доброволен пенсионен фонд Доверие" АД	596 012	6,13%
„Buckner Enterprises Limited“	500 000	5,14%

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

„ПАРК“ АДСИЦ няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

„ПАРК“ АДСИЦ няма ограничения върху правата на глас.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по – голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените акции.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 1 от Устава предвижда мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените акции за извършване на изменения и допълнения в устава, което е по-голямо от установеното мнозинство в чл. 230 от Търговския закон. Измененията и допълненията в устава на “Парк” АДСИЦ се извършват след одобрение от КФН.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, „ПАРК“ АДСИЦ има едностепенна система та управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрания лично или чрез представител, упълномощител с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 42 – 43 от Устава на „ПАРК“ АДСИЦ, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл.19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Дружеството няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Между „ПАРК“ АДСИЦ и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

VI. Информация по чл. 41, ал.1, т.5 във връзка с ал.1, т.7 от Наредба №2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2018 г.

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

През 2018 г. Дружеството не е отдавало за ползване срещу заплащане активи.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

През 2018 г. Дружеството не е извършвало продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и извършвало такива сделки, след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

През 2018 г. Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти. Дружеството е получило услуги за проектиране и съгласуване на транспортна връзка за обект Цариградско шосе в размер на 38 хил.лв.

4. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 31.12.2018 г. дружеството няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

VII. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

В качеството на публично дружество „ПАРК“ АДСИЦ осъществява дейността си в съответствие с принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Корпоративното управление на дружеството се основава на следните принципи:

- Защита на правата на акционерите;
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност;
- Признаване правата на заинтересованите лица по закон;
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност;
- Отговорности на управителните органи.

Дружеството изготвя Декларация за корпоративно управление, която е неразделна част от Годишния финансов отчет.

22.03.2019 г.



.....
Галина Георгиева
(Изп. Директор на „ПАРК“ АДСИЦ)

.....
Радослав Мандев
(Изп. Директор на „ПАРК“ АДСИЦ)