

Доклад
от Де Ново ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент ПАРК АДСИЦ,
ISIN: BG2100006217, борсов код: PARB
Период: 01.01.2022 г. - 31.03.2022 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Де Ново ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN: BG2100006217, емитирани от ПАРК АДСИЦ на 09.06.2021 г.

Де Ново ЕАД изпълнява функциите на довереник на облигационерите по емисия ISIN: BG2100006217, въз основа на договор от 09.06.2021 г. сключен с емитента ПАРК АДСИЦ.

С Решение №770-Е от 19.10.2021 г., Комисията за финансов надзор /КФН/ потвърждава Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации ISIN: BG2100006217, с емитент ПАРК АДСИЦ.

Българска фондова борса АД /БФБ/ допуска до търговия на основен пазар BSE, Сегмент за облигации, емисията облигации ISIN: BG2100006217, с емитент ПАРК АДСИЦ, борсов код PARB, с начална дата за търговия 26.10.2021 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

ПАРК АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с решение от 5 април 2005 г. по фирмено дело № 93285, том 1205, стр. 79. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 14.02.2008 г., ЕИК 131401280. Акциите на дружеството се търгуват на БФБ, сегмент за дружествата със специална инвестиционна цел.

Към 31.03.2022 г., регистрираният акционерен капитал на ПАРК АДСИЦ е в размер на 9 720 266 лева, разпределен в 9 720 266 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев. ПАРК АДСИЦ не притежава собствени акции.

Акционер с повече от 5% от акциите с право на глас	Брой притежавани акции към 31.03.2022 г.	% от гласовете в Общото събрание на акционерите
Еуробилд ЕООД	2 946 198	30.31
Лизинг Финанс ЕАД	404 600*	20.01
Универсален пенсионен фонд Доверие	680 315	7.00
Професионален пенсионен фонд Доверие	652 800	6.72
Доброволен пенсионен фонд Доверие	596 012	6.13

* Право на глас в Общото събрание на акционерите – 1 944 600 акции

С Решение № 826/25.11.2021 г. на Министерски съвет, срокът на извънредната епидемична обстановка в България бе удължен до 31.03.2022 г. Както и през 2021г., през първото тримесечие на 2022 г. не са настъпили съществени изменения в дейността на дружеството вследствие на пандемията. ПАРК АДСИЦ има готовност да предприеме всички необходими и възможни мерки за управление на рисковете свързани с Covid-19 пандемията и възможните негативни последствия от тях.

1.1 Анализ на активите на ПАРК АДСИЦ

Към 31.03.2022 г. активите на ПАРК АДСИЦ са в размер на 26,458 млн. лева спрямо 26,429 млн. лева към 31.12.2021 г. /+0.11%/.

През тримесечието не наблюдаваме съществени изменения в активите на дружеството, поради което и структурата на активите на емитента не се променя съществено, като делът на текущите активи леко нараства до 47.27% /47.22% в края на 2021 г./, а делът на нетекущите активи леко спада до 52.73% /52.78% в края на 2021 г./ от всички активи на емитента. Доколкото позицията “Търговски и други вземания” включва основно предоставени аванси, може да се очаква, че настоящата структура ще се измества през следващите тримесечия в полза на дългосрочните активи.

Салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” е спаднало до 226 хиляди лева спрямо 305 хиляди лева в края на предходното тримесечие, което леко влошава незабавната ликвидност на емитента, разгледана по-долу в доклада.

Активи	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022 / 31.12.2021 %	% от активите към 31.03.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	1537	1536	100.07	5.81
Инвестиционни имоти	11789	11789	100.00	44.56
Други нетекущи активи	624	624	100.00	2.36
Нетекущи активи	13950	13949	100.01	52.73
Текущи активи				
Търговски и други вземания	12282	12175	100.88	46.42
Пари и парични еквиваленти	226	305	74.10	0.85
Текущи активи	12508	12480	100.22	47.27
Общо активи	26458	26429	100.11	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022 / 31.12.2021 %	% от СК и Пасивите към 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Основен капитал	9720	9720	100.00	36.74
Резерви	545	545	100.00	2.06
Финансов резултат	(4199)	(4219)	99.53	(15.87)
Общо собствен капитал	6066	6046	100.33	22.93
Пасиви				
Нетекущи				
Финансови пасиви	20000	20000	100.00	75.59
Общо нетекущи пасиви	20000	20000	100.00	75.59
Текущи				
Финансови пасиви	49	49	100.00	0.19
Търговски и други задължения	316	307	102.93	1.19
Задължения свързани с персонала	3	3	100.00	0.01
Данъчни задължения	24	24	100.00	0.09
Общо текущи пасиви	392	383	102.35	1.48
Общо пасиви	20392	20383	100.04	77.07
Общо собствен капитал и пасиви	26458	26429	100.11	100.00

Към 31.03.2022 г., балансовото число на емитента е на практика без промяна /+0.11%/ на ниво от 26,458 млн. лева спрямо 26,429 млн. лева в края на 2021 г.

Собственият капитал се подобрява с 20 хиляди лева вследствие на регистрирания положителен финансов резултат през периода. Регистрираният акционерен капитал, на ниво от 9,720 млн. лева, и формираните резерви в размер на 545 хиляди лева, са без промяна спрямо края на предходното тримесечие.

Въпреки факта, че собственият капитал е под регистрирания, емитентът продължава да действа в посока на оздравяване на дружеството, като развива проекти, които да допринесат за реализиране на печалби, които от своя страна да покрият натрупаните загуби от минали години.

Дългосрочните пасиви са без промяна през първото тримесечие на 2022 г., като тук е отразена единствено новоемитираната облигационна емисия в размер на 20 млн. лева.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022 / Q1 2021 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Нетни приходи от продажби	75	0	***
Общо приходи от дейността	75	0	***
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(47)	(34)	138.24
Разходи за персонала	(8)	(8)	100.00
Общо разходи за дейността	(55)	(42)	130.95
Печалба от оперативна дейност	20	(42)	***
Финансови разходи	-	(13)	***
Печалба за периода	20	(55)	***
Друг всеобхватен доход	-	-	***
(Разходи)/Приходи за данъци върху дохода	-	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	20	(55)	***

Емитентът отчита печалба в размер на 20 хиляди лева за първото тримесечие на 2022 година спрямо загуба от 55 хиляди лева през съответния период на 2021 година. Резултатът от оперативна дейност е положителен /20 хиляди лева/ спрямо загуба от 42 хиляди лева през първото тримесечие на предходната година, благодарение на нетните приходи от продажби, основно наеми, които достигат 75 хиляди лева. Поради липсата на финансови разходи през разглеждания период, резултатът от оперативна дейност се явява и краен финансов резултат за първото тримесечие на 2022 г.

Предстоящото през второто тримесечие на 2022 г. лихвено плащане /09.06.2022 г./ ще покаже по-ясно доколко резултатът от оперативната дейност на емитента е достатъчен, за да покрива финансовите разходи, свързани с новоемитираната емисия облигации.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Обща ликвидност	31.9081	34.3937	14.0331
Бърза ликвидност	31.9081	34.3937	12.9126
Незабавна ликвидност	0.5765	0.8005	0.0444

Стойностите и на трите показателя показват добро ниво на ликвидност на емитента към края на разглеждания период, основно благодарение на липсата на съществени краткосрочни задължения. Необходимо ще е генерирането на допълнителна ликвидност за точно извършване на дължимото през месец юни лихвено плащане.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособност измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.7559	0.7567	0.7294
Общ дълг/Активи	0.7707	0.7712	0.7811
Общ дълг/Собствен капитал	3.3617	3.3699	3.5686
Общо активи/Собствен капитал	4.3617	4.3699	4.5686

Към 31.03.2022 г., и четирите показателя за платежоспособност поддържат стабилни нива и показват консистентност с регистрираните стойности през третото и четвъртото тримесечие на 2021 г. Въпреки натрупаните загуби от предходни години, собственият капитал на дружеството е на добро ниво, което обуславя и поддържането на нисък ливъридж.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем ПАРК АДСИЦ е сключило застраховка при ЗАД АРМЕЕЦ АД на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем, включително в случаите на удължаване на срока/падежа на емисията.

Към 31.03.2022 г. застраховката е валидна.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани от ПАРК АДСИЦ по предмета на дейност на дружеството за:

- разширяване на портфейла от недвижими имоти и диверсификация по отношение на географското разположение и предназначението на имотите, в които дружеството инвестира;

- придобиване на участия в специализирани дружества по чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
- погасяване на задължения на дружеството и промяна в структурата на неговия дълг.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е плаваща и се определя от 6 м. EURIBOR + надбавка от 4.50%, но не по-малко от 3.60% годишно, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA - Year). Текущата стойност на лихвения процент е 3.957%. Периодът на лихвени плащания по емисията е два пъти в годината, на всеки 6 месеца.

Облигационният заем е за период от 9 години с три години гратисен период.

Съгласно условията на емисията, през разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационния заем.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/Активи” от максимум 97%.

Към 31.03.2022 г. стойността на показателя е 77.07%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 31.03.2022 г. стойността на показателя е 1.18.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 31.03.2022 г. стойността на показателя е 31.91.

Съгласно Предложението за записване на облигациите и потвърдения от Комисията за финансов надзор Проспект за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът незабавно ще предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че Общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново Общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените

забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Към 31.03.2022 г., и трите финансови показателя са на по-добри нива от съответната минимална/максимална стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на Де Ново ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 31.03.2022 г., Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

26.05.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Председател на СД/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/