**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: 01.07.2022 г. - 30.09.2022 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.

# 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 30.09.2022 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 но глас** | **Брой притежавани акции към 30.06.2022 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 | 651 300 | 6.70 |
| Доброволен пенсионен фонд Доверие | 596 012 | 6.13 |

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

Продължаващата и към 30.09.2022 г. руска агресия в Украйна води до нарастващо геополитическо напрежение и несигурност в икономическата обстановка. Наложени бяха поредица от пакети санкции срещу Руската Федерация и руски субекти. Извън общия негативен ефект върху макроикономическите условия в страната и в Европа, ПАРК АДСИЦ не регистрира конкретно негативно влияние от войната в Украйна върху своята дейност.

## Анализ на активите на ПАРК АДСИЦ

Към 30.09.2022 г. активите на ПАРК АДСИЦ са в размер на 26,395 млн. лева спрямо 26,439 млн. лева към 30.06.2022 г. /-0.17%/.

През тримесечието не наблюдаваме съществена промяна при активите на емитента, като стойностите по отделните позиции са консистентни с тези от края на полугодието. Структурата на активите също не се променя съществено, като делът на текущите активи спада незначително до 35.64% /35.72% в края на първото полугодие на 2022 г./, а делът на нетекущите активи нараства до 64.36% /64.28% в края на първото полугодие на 2022 г./ от всички активи на емитента. Позицията “Инвестиционни имоти”, която е най-голяма в активната част на баланса, е без промяна през третото тримесечие на ниво от 14,887 млн. лева и дял от 56.40% от активите на емитента

Салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” е спаднало до 36 хиляди лева спрямо 80 хиляди лева в края на предходното тримесечие, което влошава незабавната ликвидност на емитента, разгледана по-долу в доклада.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Активи** | **30.09. 2022** | **30.06. 2022** | **30.09.2022 /** **30.06.2022****%** | **% от активите към 30.09.2022** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Нетекущи активи** |  |  |   |   |
| Имоти, машини и съоръжения | 1537 | 1537 | 100.00 | 5.82 |
| Инвестиционни имоти | 14887 | 14887 | 100.00 | 56.40 |
| Други нетекущи активи | 565 | 572 | 98.78 | 2.14 |
| **Нетекущи активи** | **16989** | **16996** | **99.96** | **64.36** |
| **Текущи активи** |  |  |  |  |
| Търговски и други вземания | 9370 | 9363 | 100.07 | 35.50 |
| Пари и парични еквиваленти | 36 | 80 | 45.00 | 0.14 |
| **Текущи активи** | **9406** | **9443** | **99.61** | **35.64** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо активи** | **26395** | **26439** | **99.83** | **100.00** |

## Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собствен капитал и пасиви** | **30.09.****2022** | **30.06.****2022** | **30.09.2022 /** **30.06.2022****%** | **% от СК и Пасивите към 30.09.2022**  |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Собствен капитал** |  |  |   |   |
| Основен капитал | 9720 | 9720 | 100.00 | 36.83 |
| Резерви | 545 | 545 | 100.00 | 2.06 |
| Финансов резултат | (4641) | (4589) | 101.13 | (17.58) |
| **Общо собствен капитал** | **5624** | **5676** | **99.08** | **21.31** |
| **Пасиви** |  |  |  |  |
| **Нетекущи** |  |  |  |  |
| Финансови пасиви | 20000 | 20000 | 100.00 | 75.77 |
| **Общо нетекущи пасиви** | **20000** | **20000** | **100.00** | **75.77** |
| **Текущи** |  |  |  |  |
| Финансови пасиви | 395 | 396 | 99.75 | 1.50 |
| Търговски и други задължения | 322 | 306 | 105.23 | 1.22 |
| Задължения свързани с персонала | 3 | 3 | 100.00 | 0.01 |
| Данъчни задължения | 51 | 58 | 87.93 | 0.19 |
| **Общо текущи пасиви** | **771** | **763** | **101.05** | **2.92** |
| **Общо пасиви** | **20771** | **20763** | **100.04** | **78.69** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **26395** | **26439** | **99.83** | **100.00** |

Към 30.09.2022 г., балансовото число на емитента е на практика без промяна
/-0.17%/ на ниво от 26,395 млн. лева спрямо 26,439 млн. лева към 30.06.2022 г.

Собственият капитал спада с 52 хиляди лева вследствие на регистрирания отрицателен финансов резултат през третото тримесечие на 2022 г. 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 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 третото тримесечие на 2022 г., като тук е отразена единствено новоемитираната облигационна емисия в размер на 20 млн. лева.

## Анализ на Приходите и Разходите

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **30.09.2022** | **30.09.2021** |  **30.09.2022 /** **30.09.2021****%** |
|   | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Приходи от дейността:** |   |  |   |
| Нетни приходи от продажби | 153 | 301 | 50.83 |
| **Общо приходи от дейността** | **153** | **301** | **50.83** |
| **Разходи за дейността:**  |  |  |  |
| Разходи за външни услуги | (174) | (127) | 137.01 |
| Разходи за персонала | (26) | (25) | 104.00 |
| Други разходи | (27) | (18) | 150.00 |
| **Общо разходи за дейността** | **(227)** | **(170)** | **133.53** |
|  |  |  |  |
| **Печалба от оперативна дейност** | **(74)** | **131** | **\*\*\*** |
|  |  |  |  |
| **Финансови разходи** | **(348)** | **(41)** | **848.78** |
|  |  |  |  |
| **Печалба за периода** | **(422)** | **90** | **\*\*\*** |
|  |  |  |  |
| **Друг всеобхватен доход** | **-** | **-** | **\*\*\*** |
| (Разходи)/Приходи за данъци върху дохода | - | - | **\*\*\*** |
| **Общо всеобхватeн доход за периода** | **(422)** | **90** | **\*\*\*** |

Eмитентът отчита загуба в размер на 422 хиляди лева за първите девет месеца на 2022 година спрямо печалба от 90 хиляди лева през съответния период на 2021 година. Резултатът от оперативна дейност е отрицателен /74 хиляди лева/ спрямо печалба от 131 хиляди лева през първите девет месеца на предходната година, като причина за това са както нарасналите разходи за дейността /основно разходите за външни услуги/, така и спада при приходите, където нетните приходи от продажби, основно наеми, са на ниво от 153 хиляди лева спрямо 301 хиляди лева година по-рано.

Видно е, че емитентът ще трябва да генерира значително по-високи приходи, така че резултатът от оперативната дейност да е достатъчен, за да покрива нововъзникналите финансовите разходи, свързани с емисията облигации.

## 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).

Стойностите на показателя за незабавна ликвидност са притеснително ниски, особено имайки предвид че дължимото през месец юни 2022 г. лихвено плащане не е извършено на падежа му и е все още в просрочие. Необходимо ще е генерирането на допълнителна ликвидност /кеш/ в спешен порядък с оглед погасяване на просрочието в най-кратък срок.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели за ликвидност** | **Q3'2022** | **Q2'2022** | **Q1'2022** | **Q4'2021** | **Q3'2021** |
| Обща ликвидност | 12.1997 | 12.3761 | 31.9081 | 34.3937 | 14.0331 |
| Бърза ликвидност | 12.1997 | 12.3761 | 31.9081 | 34.3937 | 12.9126 |
| Незабавна ликвидност | 0.0467 | 0.1048 | 0.5765 | 0.8005 | 0.0444 |

## Анализ на Платежоспособността

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платежоспособност** | **Q3'2022** | **Q2'2022** | **Q1'2022** | **Q4'2021** | **Q3'2021** |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.7577 | 0.7565 | 0.7559 | 0.7567 | 0.7294 |
| Общ дълг/Активи | 0.7869 | 0.7853 | 0.7707 | 0.7712 | 0.7811 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 3.6933 | 3.6580 | 3.3617 | 3.3699 | 3.5686 |
| Общо активи/Собствен капитал | 4.6933 | 4.6580 | 4.3617 | 4.3699 | 4.5686 |

Към 30.09.2022 г., и четирите показателя за платежоспособност поддържат стабилни нива и показват консистентност с регистрираните стойности от края на 2021 г. и първото полугодие на 2022 г. Въпреки натрупаните загуби от предходни години, собственият капитал на дружеството е на добро ниво, което обуславя и поддържането на нисък ливъридж.

# 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 30.09.2022 г. застраховката е валидна.

С писмо от 15.07.2022 г., в съответствие с условията на застрахователна полица No. 2110014080000928894 / 09.06.2021 г., Де Ново ЕАД е предявило претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, вследствие на настъпило застрахователно събитие – неплащане на дължимото на 09.06.2022 г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на падежа.

# 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 4.509%. 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 облигационния заем, на 09.06.2022 г. бе дължимо лихвено плащане по емисията, което не е извършено на датата на падежа. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, лихвеното плащане дължимо на 09.06.2022 г. не е погасено.

С писмо от 15.07.2022 г., Де Ново ЕАД е поискало от емитента предприемането на конкретни действия във връзка с осъществяването на хипотезата на т.т.4.7.3.3 и 4.7.4.4 от Част ІІ “Документ за предлаганите ценни книжа“ на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100006217.

Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по-горе, с писма от 22.08.2022 г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100006217 към дата 08.06.2022 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане, дължимо на 09.06.2022 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

# 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 30.09.2022 г. стойността на показателя е 78.69%.

-- 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 30.09.2022 г. стойността на показателя е 0.77.

-- 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 30.09.2022 г. стойността на показателя е 12.20.

Към 30.09.2022 г., коефицентът на покритие на разходите за лихви продължава да е под минималната стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

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.

Очакванията на Емитента са, че при формиране на положителен текущ финансов резултат в края на годината, този пoказател ще надхвърли заложената минимална стойност.

# 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 Емитентът е в забава по отношение на дължимото лихвено плащане с падеж 09.06.2022 г. и следва да предприеме спешни действия за изпълнение на задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.***

28.11.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:............................... Йордан Попов:...............................

 /Председател на СД/ /Изп. Директор/