**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: 01.01.2023 г. - 31.03.2023 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 31.03.2023 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 31.03.2023 г.** | **% от гласовете в Общото събрание на акционерите** |
| Еуробилд ЕООД | 2 946 198 | 30.31 |
| Лизинг Финанс ЕАД | 378 600\* | 20.01 |
| Универсален пенсионен фонд Доверие | 680 315 | 7.00 |
| Професионален пенсионен фонд Доверие | 645 350 | 6.64 |
| Доброволен пенсионен фонд Доверие | 596 012 | 6.13 |

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

Продължаващата и към 31.03.2023 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 31.03.2023 г. активите на ПАРК АДСИЦ са в размер на 26,811 млн. лева /-0.03%/ спрямо 26,820 млн. лева към 31.12.2022 г.

През първото тримесечие на 2023 г. не наблюдаваме съществена промяна при активите на емитента, като стойностите по отделните позиции са консистентни с тези от края на 2022 г. Структурата на активите също не се променя съществено, като делът на текущите активи е 36.99% /37.00% в края на 2022 г./, а делът на нетекущите активи е 63.01% /63.00% в края на 2022 г./ от всички активи на емитента. Позицията “Инвестиционни имоти”, продължава да е най-голяма в активната част на баланса, с дял от 55.54% от активите на емитента

Салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” спада до 13 хиляди лева в края на първото тримесечие на годината спрямо 63 хиляди лева в края на 2022 г., което задържа показателя за незабавна ликвидност на емитента, разгледан по-долу в доклада, на изключително ниско ниво и буди притеснения относно точното изпълнение на предстоящото през месец юни ливено плащане по облигационната емисия.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Активи** | **31.03. 2023** | **31.12. 2022** | **31.03.2023 /**  **31.12.2022**  **%** | **% от активите към 31.03.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Нетекущи активи** |  |  |  |  |
| Имоти, машини и съоръжения | 1536 | 1537 | 99.93 | 5.73 |
| Инвестиционни имоти | 14891 | 14891 | 100.00 | 55.54 |
| Други нетекущи активи | 468 | 468 | 100.00 | 1.74 |
| **Нетекущи активи** | **16895** | **16896** | **99.99** | **63.01** |
| **Текущи активи** |  |  |  |  |
| Търговски и други вземания | 9903 | 9861 | 100.43 | 36.94 |
| Пари и парични еквиваленти | 13 | 63 | 20.63 | 0.05 |
| **Текущи активи** | **9916** | **9924** | **99.92** | **36.99** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо активи** | **26811** | **26820** | **99.97** | **100.00** |

## Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собствен капитал и пасиви** | **31.03.**  **2023** | **31.12.**  **2022** | **31.03.2023 /**  **31.12.2022**  **%** | **% от СК и Пасивите към 31.03.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Собствен капитал** |  |  |  |  |
| Основен капитал | 9720 | 9720 | 100.00 | 36.25 |
| Резерви | 545 | 545 | 100.00 | 2.03 |
| Финансов резултат | (4033) | (4037) | 99.90 | (15.04) |
| **Общо собствен капитал** | **6232** | **6228** | **100.06** | **23.24** |
| **Пасиви** |  |  |  |  |
| **Нетекущи** |  |  |  |  |
| Финансови пасиви | 20000 | 20000 | 100.00 | 74.60 |
| **Общо нетекущи пасиви** | **20000** | **20000** | **100.00** | **74.60** |
| **Текущи** |  |  |  |  |
| Финансови пасиви | 105 | 105 | 100.00 | 0.39 |
| Търговски и други задължения | 351 | 326 | 107.67 | 1.31 |
| Задължения свързани с персонала | 3 | 3 | 100.00 | 0.01 |
| Данъчни задължения | 120 | 158 | 75.95 | 0.45 |
| **Общо текущи пасиви** | **579** | **592** | **97.80** | **2.16** |
| **Общо пасиви** | **20579** | **20592** | **99.94** | **76.76** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **26811** | **26820** | **99.97** | **100.00** |

Към края на първото тримесечие на 2023 г., балансовото число на емитента се понижава минимално /-0.03%/ до ниво от 26,811 млн. лева спрямо 26,820 млн. лева към края на 2022 г.

Собственият капитал нараства с 4 хиляди лева вследствие на регистрирания положителен текущ финансов резултат през първото тримесечие на 2023 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 първото тримесечие на 2023 г., като тук е отразена единствено новоемитираната облигационна емисия в размер на 20 млн. лева.

## Анализ на Приходите и Разходите

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Q1'2023** | **Q1'2022** | **Q1'2023 /**  **Q1'2022**  **%** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Приходи от дейността:** |  |  |  |
| Нетни приходи от продажби | 60 | 75 | 80.00 |
| **Общо приходи от дейността** | **60** | **75** | **80.00** |
| **Разходи за дейността:** |  |  |  |
| Разходи за външни услуги | (46) | (47) | 97.87 |
| Разходи за персонала | (10) | (8) | 125.00 |
| **Общо разходи за дейността** | **(56)** | **(55)** | **101.82** |
|  |  |  |  |
| **Печалба от оперативна дейност** | **4** | **20** | **20.00** |
|  |  |  |  |
| **Печалба за периода** | **4** | **20** | **20.00** |
|  |  |  |  |
| **Друг всеобхватен доход** | **-** | **-** | **\*\*\*** |
| (Разходи)/Приходи за данъци върху дохода | - | - | **\*\*\*** |
| **Общо всеобхватeн доход за периода** | **4** | **20** | **20.00** |

Eмитентът отчита печалба в размер на 4 хиляди лева за първото тримесечие на 2023 година спрямо печалба от 20 хиляди лева през съответния период на 2022 година. Както при приходите, така и при разходите няма съществени изменения и те са съпоставими с тези от първото тримесечие на предходната година.

Доколкото лихвените нива в Европа и съответно лихвата по облигационната емисия продължават да се увеличават и през настоящата година, емитентът ще е принуден да генерира все по-големи приходи с консистентен характер, за да покрива нововъзникналите финансови 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).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели за ликвидност** | **Q1'2023** | **Q4'2022** | **Q3'2022** | **Q2'2022** | **Q1'2022** |
| Обща ликвидност | 17.1261 | 16.9352 | 12.1997 | 12.3761 | 31.9081 |
| Бърза ликвидност | 17.1261 | 16.9352 | 12.1997 | 12.3761 | 31.9081 |
| Незабавна ликвидност | 0.0225 | 0.1075 | 0.0467 | 0.1048 | 0.5765 |

Стойностите на показателя за незабавна ликвидност продължават да са притеснително ниски. Имайки предвид, че основната част от текущите задължения на емитента са лихвите по облигационната емисия, необходимо ще е генерирането на допълнителна ликвидност /кеш/ за точното изпълнение на дължимото през месец юни 2023 г. лихвено плащане.

## Анализ на Платежоспособността

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платежоспособност** | **Q1'2023** | **Q4'2022** | **Q3'2022** | **Q2'2022** | **Q1'2022** |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.7460 | 0.7457 | 0.7577 | 0.7565 | 0.7559 |
| Общ дълг/Активи | 0.7676 | 0.7676 | 0.7869 | 0.7853 | 0.7707 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 3.3022 | 3.3022 | 3.6933 | 3.6580 | 3.3617 |
| Общо активи/Собствен капитал | 4.3022 | 4.3022 | 4.6933 | 4.6580 | 4.3617 |

Към 31.03.2023 г., и четирите показателя за платежоспособност поддържат стабилни нива и показват консистентност с регистрираните стойности през цялата 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 31.03.2023 г. застраховката е валидна.

# 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 6.943%. 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, през разглеждания в доклада период няма дължими плащания по емисията.

# 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 76.76%.

-- 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 31.03.2023 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 16.89.

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 31.03.2023 г., стойностите и на трите финансови показателя са на по-добри нива спрямо съответната максимална / минимална стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

# 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 изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.***

26.05.2023 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

/Председател на СД/ /Изп. Директор/