**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: 01.01.2024 г. - 31.03.2024 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 31.03.2024 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 31.03.2024 г.** | **% от гласовете в Общото събрание на акционерите** |
| Еуробилд ЕООД | 2 751 198 | 28.30 |
| Лизинг Финанс ЕАД | 377 000\* | 19.99 |
| Универсален пенсионен фонд Доверие | 680 315 | 7.00 |
| Професионален пенсионен фонд Доверие | 634 050 | 6.52 |
| Доброволен пенсионен фонд Доверие | 596 012 | 6.13 |

\* Право на глас в Общото събрание на акционерите – 1 943 000 акции

Продължаващата и към 31.03.2024 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

През първото тримесечие на годината активите на ПАРК АДСИЦ не регистрират съществени промени и към 31.03.2024 г. са на ниво от 26,858 млн. лева, като спадат с 3.28% спрямо 27,770 млн. лева към края на предходната година.

Стойностите по всички позиции са консистентни с тези от края на 2023 г. Позицията “Инвестиционни имоти”, където регистрирахме значителен ръст през третото тримесечие на 2023 г., вследствие на извършената положителна преоценка, през настоящото тримесечие е без промяна, като продължава да е най-голяма в активната част на баланса, а нейният дял достига до 63.24% от активите на емитента. По този начин и структурата на активите се запазва без съществени изменения, като делът на текущите активи е 29.68% /31.99% към 31.12.2023 г./, а делът на дългосрочните активи е 70.32% /68.01% към 31.12.2023 г./ от всички активи на емитента.

След погасяването през месец март на просроченото от 09.12.2023 г. лихвено плащане по облигационната емисия, към 31.03.2024 г. салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти” нараства до 76 хиляди лева. Въпреки ръста на паричните средства, емитентът ще трябва да генерира допълнителен ресурс с оглед точното изпълнение на предстоящото в началото на месец юни ново лихвено плащане.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Активи** | **31.03. 2024** | **31.12. 2023** | **31.03.2024 /**  **31.12.2023**  **%** | **% от активите към 31.03.2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Нетекущи активи** |  |  |  |  |
| Имоти, машини и съоръжения | 1536 | 1536 | 100.00 | 5.72 |
| Инвестиционни имоти | 16985 | 16985 | 100.00 | 63.24 |
| Други нетекущи активи | 364 | 364 | 100.00 | 1.36 |
| **Нетекущи активи** | **18885** | **18885** | **100.00** | **70.32** |
| **Текущи активи** |  |  |  |  |
| Търговски и други вземания | 7897 | 8870 | 89.03 | 29.40 |
| Пари и парични еквиваленти | 76 | 15 | 506.67 | 0.28 |
| **Текущи активи** | **7973** | **8885** | **89.74** | **29.68** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо активи** | **26858** | **27770** | **96.72** | **100.00** |

## Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собствен капитал и пасиви** | **31.03.**  **2024** | **31.12.**  **2023** | **31.03.2024 /**  **31.12.2023**  **%** | **% от СК и Пасивите към 31.03.2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Собствен капитал** |  |  |  |  |
| Основен капитал | 9720 | 9720 | 100.00 | 36.19 |
| Резерви | 545 | 545 | 100.00 | 2.03 |
| Финансов резултат | (3914) | (3924) | 99.75 | (14.57) |
| **Общо собствен капитал** | **6351** | **6341** | **100.16** | **23.65** |
| **Пасиви** |  |  |  |  |
| **Нетекущи** |  |  |  |  |
| Финансови пасиви | 19500 | 19500 | 100.00 | 72.60 |
| **Общо нетекущи пасиви** | **19500** | **19500** | **100.00** | **72.60** |
| **Текущи** |  |  |  |  |
| Финансови пасиви | 640 | 1461 | 43.81 | 2.38 |
| Пасиви по договори с клиенти | 294 | 294 | 100.00 | 1.10 |
| Търговски и други задължения | 69 | 36 | 191.67 | 0.26 |
| Задължения свързани с персонала | 3 | 3 | 100.00 | 0.01 |
| Данъчни задължения | 1 | 135 | 0.74 | 0.00 |
| **Общо текущи пасиви** | **1007** | **1929** | **52.20** | **3.75** |
| **Общо пасиви** | **20507** | **21429** | **95.70** | **76.35** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **26858** | **27770** | **96.72** | **100.00** |

Към 31.03.2024 г., балансовото число на емитента се понижава минимално, с 3.28%, до ниво от 26,858 млн. лева спрямо 27,770 млн. лева към края на предходната 2023 г.

Собственият капитал нараства минимално, с 10 хиляди лева, през първото тримесечие на годината вследствие на регистрирания положителен текущ финансов резултат за 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 оздравяване на дружеството, като развива проекти, които да допринесат за реализиране на печалби, които от своя страна да покрият натрупаните загуби от минали години.

При текущите пасиви наблюдаваме спад от над 50% до ниво от 1,007 млн. лева, докато дългосрочните пасиви са без промяна спрямо края на 2023 година, като тук е отразена единствено облигационната емисия.

## Анализ на Приходите и Разходите

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Q1'2024** | **Q1'2023** | **Q1'2024 /**  **Q1'2023**  **%** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Приходи от дейността:** |  |  |  |
| Нетни приходи от продажби | 151 | 60 | 251.67 |
| **Общо приходи от дейността** | **151** | **60** | **251.67** |
| **Разходи за дейността:** |  |  |  |
| Разходи за външни услуги | (62) | (46) | 134.78 |
| Разходи за персонала | (11) | (10) | 110.00 |
| Други разходи | (33) | - | \*\*\* |
| **Общо разходи за дейността** | **(106)** | **(56)** | **189.29** |
|  |  |  |  |
| **Печалба / (Загуба) от оперативна дейност** | **45** | **4** | **1125.00** |
|  |  |  |  |
| Обезценка на инвестиционни имоти | - | - | \*\*\* |
| Приходи от преоценка на инвестиционни имоти | - | - | \*\*\* |
| Финансови разходи | (35) | - | \*\*\* |
|  |  |  |  |
| **Печалба / (Загуба) за периода** | **10** | **4** | **250.00** |
|  |  |  |  |
| **Друг всеобхватен доход** | **-** | **-** | **\*\*\*** |
| (Разходи) / Приходи за данъци върху дохода | - | - | **\*\*\*** |
| **Общо всеобхватeн доход за периода** | **10** | **4** | **250.00** |

Eмитентът отчита положителен финансов резултат в размер на 10 хиляди лева за първото тримесечие на 2024 година спрямо печалба от 4 хиляди лева за съответния период на предходната 2023 година.

Резултатът от оперативна дейност се подобрява съществено /45 хиляди лева за първото тримесечие спрямо 4 хиляди лева година по-рано/ вследствие на увеличените приходи от продажби, като по този начин емитентът успява да покрие нарасналите административни и финансови разходи и да регистрира печалба.

## 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 показателите за обща и бърза ликвидност се подобряват през първото тримесечие вследствие на спада при краткосрочните финансови задължения. Нивото на показателя за незабавна ликвидност продължава да е притеснително ниско въпреки лекото му подобрение през тримесечието. Имайки предвид, че основната част от текущите задължения на емитента са лихвите по облигационната емисия, необходимо ще е генерирането на допълнителна ликвидност за погасяване на предстоящото в началото на юни лихвено плащане.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели за ликвидност** | **Q1'2024** | **Q4'2023** | **Q3'2023** | **Q2'2023** | **Q1'2023** |
| Обща ликвидност | 7.9176 | 6.2358 | 19.6667 | 7.9283 | 17.1261 |
| Бърза ликвидност | 7.9176 | 6.2358 | 19.6667 | 7.9283 | 17.1261 |
| Незабавна ликвидност | 0.0755 | 0.0105 | 0.0110 | 0.0016 | 0.0225 |

## Анализ на Платежоспособността

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платежоспособност** | **Q1'2024** | **Q4'2023** | **Q3'2023** | **Q2'2023** | **Q1'2023** |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.7260 | 0.7202 | 0.7167 | 0.7493 | 0.7460 |
| Общ дълг/Активи | 0.7635 | 0.7715 | 0.7331 | 0.7959 | 0.7676 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 3.2289 | 3.3761 | 2.7461 | 3.8990 | 3.3022 |
| Общо активи/Собствен капитал | 4.2289 | 4.3761 | 3.7461 | 4.8990 | 4.3022 |

Към 31.03.2024 г., и четирите показателя за платежоспособност поддържат стабилни нива и показват консистентност с регистрираните стойности през предходната 2023 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 31.03.2024 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 8.45%. 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.

През разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационната емисия.

Съгласно условията на заема, на 09.12.2023 г. бе дължимо лихвено плащане по емисията, което не е извършено на датата на падежа.

С писмо от 15.01.2024 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 09.12.2023 г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на падежа.

С писмо от 16.01.2024 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 01.02.2024 г.,   
Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации  
ISIN:BG2100006217 към дата 08.12.2023 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане, дължимо на 09.12.2023 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

В отговор на отправеното от Де Ново ЕАД искане по-горе, ТБ Централна кооперативна банка АД, в качеството си на облигационер по емисия облигации ISIN:BG2100006217 към дата 08.12.2023 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане дължимо на 09.12.2023 г., е изразила становище, че не е необходимо да се пристъпва към предсрочно погасяване на цялата емисия.

Съгласно уведомление от емитента, дължимото на 09.12.2023 г. лихвено плащане по емисията е извършено на 08.03.2024 г.

# 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 76.35%.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 1.07.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 7.72.

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 31.03.2024 г., и трите коефицента са на по-добри нива спрямо съответната минимална / максимална 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 към 31.03.2024 г. Емитентът е изпълнил добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.***

29.05.2024 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

/Председател на СД/ /Изп. Директор/