

**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: 01.07.2024 г. - 30.09.2024 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.

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 30.09.2024 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 30.09.2024 г.	% от гласовете в Общото събрание на акционерите
Еуробилд ЕООД	2 751 198	28.30
Лизинг Финанс ЕАД*	373 000*	19.99
Универсален пенсионен фонд Доверие	680 315	7.00
Професионален пенсионен фонд Доверие	632 711	6.51
Доброволен пенсионен фонд Доверие	596 012	6.13
ПОК Съгласие АД	678 100	6.98

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

Продължаващата и към 30.09.2024 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.

1.1 Анализ на активите на ПАРК АДСИЦ

През третото тримесечие на годината активите на ПАРК АДСИЦ спадат с 2.71% и към 30.09.2024 г. са на ниво от 27,705 млн. лева спрямо 28,476 млн. лева към края на полугодieto на 2024 г. Основната промяна отчитаме при текущите активи, където вземанията спадат с 8.87% до ниво от 7,663 млн. лева.

Позицията “Инвестиционни имоти”, където отчетохме значителен ръст в размер на 1,114 млн. лева през предходното тримесечие вследствие на извършената положителна преоценка, през настоящото тримесечие е без промяна на ниво от 18,099 млн. лева. Тази позиция продължава да е и най-голямата в активната част на баланса, а нейният дял достига до 65.33% от активите на емитента.

Структурата на активите се запазва без съществени изменения, като делът на текущите активи е 27.75% /29.70% към 30.06.2024 г./, а делът на дългосрочните активи е 72.25% /70.30% към 30.06.2024 г./ от всички активи на емитента.

След като през месец юли 2024 г., емитентът е успял да погаси просроченото от началото на месец юни лихвено плащане, към 30.09.2024 г. паричните средства спадат до 24 хил. лева, като ще е необходимо емитентът да генерира допълнителен ресурс за изпълнение на предстоящите в края на годината лихвено и амортизационно плащания по облигационната емисия.

Активи	30.09. 2024	30.06. 2024	30.09.2024 / 30.06.2024 %	% от активите към 30.09.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	1555	1556	99.94	5.61
Инвестиционни имоти	18099	18099	100.00	65.33
Други нетекущи активи	364	364	100.00	1.31
Нетекущи активи	20018	20019	100.00	72.25
Текущи активи				
Търговски и други вземания	7663	8409	91.13	27.66
Пари и парични еквиваленти	24	48	50.00	0.09
Текущи активи	7687	8457	90.90	27.75
Общо активи	27705	28476	97.29	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	30.09. 2024	30.06. 2024	30.09.2024 / 30.06.2024 %	% от СК и Пасивите към 30.09.2024
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Основен капитал	9720	9720	100.00	35.08
Резерви	545	545	100.00	1.97
Финансов резултат	(3059)	(3058)	100.03	(11.04)
Общо собствен капитал	7206	7207	99.99	26.01
Пасиви				
Нетекущи				
Финансови пасиви	19500	19500	100.00	70.38
Общо нетекущи пасиви	19500	19500	100.00	70.38
Текущи				
Финансови пасиви	552	1383	39.91	1.99
Пасиви по договори с клиенти	294	294	100.00	1.06
Търговски и други задължения	31	61	50.82	0.11
Данъчни задължения	119	29	410.34	0.43
Задължения свързани с персонала	3	2	150.00	0.01
Общо текущи пасиви	999	1769	56.47	3.61
Общо пасиви	20499	21269	96.38	73.99
Общо собствен капитал и пасиви	27705	28476	97.29	100.00

Към 30.09.2024 г., балансовото число на емитента спада с 2.71%, до ниво от 27,705 млн. лева спрямо 28,476 млн. лева към края на първото полугодие на 2024 г.

При текущите пасиви наблюдаваме спад от 831 хиляди лева при финансовите задължения до ниво от 552 хиляди лева, докато дългосрочните пасиви са без промяна спрямо края на първото полугодие на 2024 година, като тук е отразена единствено облигационната емисия.

Собственият капитал спада минимално с 0.01% през третото тримесечие на годината до ниво от 7,206 млн. лева вследствие на минималната промяна при текущия финансов резултат. Акционерният 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.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3'2024	Q3'2023	Q3'2024 / Q3'2023 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Нетни приходи от продажби	893	62	1440.32
Общо приходи от дейността	893	62	1440.32
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(189)	(212)	89.15
Разходи за персонала	(32)	(28)	114.29
Други разходи	(127)	(72)	176.39
Общо разходи за дейността	(348)	(312)	111.54
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност	545	(250)	***
Обезценка на инвестиционни имоти	-	-	***
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	1114	2094	53.20
Финансови разходи	(794)	(623)	127.45
Печалба / (Загуба) за периода	865	1221	70.84
Друг всеобхватен доход	-	-	***
(Разходи) / Приходи за данъци върху дохода	-	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	865	1221	70.84

Емитентът отчита положителен финансов резултат в размер на 865 хиляди лева за първите девет месеца на 2024 година спрямо печалба от 1,221 млн. лева за съответния период на предходната 2023 година.

Разликата спрямо предходната година се дължи основно на извършените преоценки на инвестиционни имоти, които добавят допълнителни приходи в размер на 1,114 млн. лева през настоящата година и 2,094 млн. лева през деветте месеца на 2023 година.

Резултатът от оперативна дейност се подобрява съществено /печалба от 545 хиляди лева за първите девет месеца на 2024 г. спрямо загуба от 250 хиляди лева година по-рано/ вследствие на значителното увеличение на приходите от продажби, при леко нарастващи административни разходи.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Стойностите на показателите за обща и бърза ликвидност се подобряват през третото тримесечие вследствие на спада при краткосрочните финансови задължения. Нивото на показателя за незабавна ликвидност продължава да е притеснително ниско, като емитентът ще трябва да генерира допълнителна ликвидност за погасяване на предстоящите през декември лихвено и амортизационно плащания по облигационната емисия.

Показатели за ликвидност	Q3'2024	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Обща ликвидност	7.6947	4.7807	7.9176	6.2358	19.6667
Бърза ликвидност	7.6947	4.7807	7.9176	6.2358	19.6667
Незабавна ликвидност	0.0240	0.0271	0.0755	0.0105	0.0110

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2024	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.7038	0.6848	0.7260	0.7202	0.7167
Общ дълг/Активи	0.7399	0.7469	0.7635	0.7715	0.7331
Общ дълг/Собствен капитал	2.8447	2.9512	3.2289	3.3761	2.7461
Общо активи/Собствен капитал	3.8447	3.9512	4.2289	4.3761	3.7461

Към 30.09.2024 г., регистрираните стойности и на четирите показателя не показват съществено изменение спрямо края на първото полугодие на 2024 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 30.09.2024 г. застраховката е валидна.

Във връзка с неплащане на дължимото на 09.06.2024 г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на падежа, с писмо от 10.07.2024 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.

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 8.238%. 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 09.06.2024 г. бе дължимо лихвено плащане по емисията, което не е извършено на датата на падежа.

С писмо от 11.07.2024 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 II "Документ за предлаганите ценни книжа" на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации с ISIN: BG2100006217.

Съгласно уведомление от емитента, дължимото на 09.06.2024 г. лихвено плащане по облигационната емисия е изплатено на 29.07.2024 г.

Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по-горе, с писма от 06.08.2024 г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации с ISIN: BG2100006217 към дата 07.06.2024 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане, дължимо на 09.06.2024 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

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 30.09.2024 г. стойността на показателя е 73.99%.

-- 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 30.09.2024 г. стойността на показателя е 0.84.

-- 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 30.09.2024 г. стойността на показателя е 8.06.

Видно от данните по-горе, към 30.09.2024 г., коефициентът на покритие на разходите за лихви е на по-ниско ниво спрямо съответната минимална 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.

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 30.09.2024 г. Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем, като ще е необходимо да предприеме действия за осигуряване на допълнителна ликвидност с оглед точното изпълнение на предстоящите през месец декември 2024 г. лихвено и амортизационно плащания по облигационната емисия.

18.11.2024 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Прокурист/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/