

**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: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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	631 711	6.50
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 31.12.2024 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 четвъртото тримесечие на годината активите на ПАРК АДСИЦ спадат с 4.06% и към 31.12.2024 г. са на ниво от 26,580 млн. лева спрямо 27,705 млн. лева към края на третото тримесечие на 2024 г. Основната промяна отчитаме при текущите активи, където вземанията спадат с 15.89% до ниво от 6,445 млн. лева.

Позицията “Инвестиционни имоти”, където отчетохме значителен ръст в размер на 1,114 млн. лева през второто тримесечие на годината вследствие на извършената положителна преоценка, през настоящото тримесечие нараства минимално до ниво от 18,269 млн. лева /+0.94%/. Тази позиция продължава да е и най-голямата в активната част на баланса, а нейният дял достига до 68.73% от активите на емитента.

В структурата на активите, делът на текущите активи леко спада до 24.44% /27.75% към 30.09.2024 г./, а делът на дългосрочните активи съответно нараства до 75.56% /72.25% към 30.09.2024 г./ от всички активи на емитента.

Към 31.12.2024 г. паричните средства се покачват до 51 хил. лева спрямо 24 хил. лева в края на третото тримесечие, като следва да отбележим, че емитентът е погасил падежиралите в края на годината лихвено и амортизационно плащания по облигационната емисия.

Активи	31.12. 2024	30.09. 2024	31.12.2024 / 30.09.2024 %	% от активите към 31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	1555	1555	100.00	5.85
Инвестиционни имоти	18269	18099	100.94	68.73
Други нетекущи активи	260	364	71.43	0.98
Нетекущи активи	20084	20018	100.33	75.56
Текущи активи				
Търговски и други вземания	6445	7663	84.11	24.25
Пари и парични еквиваленти	51	24	212.50	0.19
Текущи активи	6496	7687	84.51	24.44
Общо активи	26580	27705	95.94	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	31.12. 2024	30.09. 2024	31.12.2024 / 30.09.2024 %	% от СК и Пасивите към 31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал				
Основен капитал	9720	9720	100.00	36.57
Резерви	545	545	100.00	2.05
Финансов резултат	(3762)	(3059)	122.98	(14.15)
Общо собствен капитал	6503	7206	90.24	24.47
Пасиви				
Нетекущи				
Финансови пасиви	18000	19500	92.31	67.72
Общо нетекущи пасиви	18000	19500	92.31	67.72
Текущи				
Финансови пасиви	1623	552	294.02	6.10
Пасиви по договори с клиенти	294	294	100.00	1.11
Търговски и други задължения	34	31	109.68	0.13
Данъчни задължения	123	119	103.36	0.46
Задължения свързани с персонала	3	3	100.00	0.01
Общо текущи пасиви	2077	999	207.91	7.81
Общо пасиви	20077	20499	97.94	75.53
Общо собствен капитал и пасиви	26580	27705	95.94%	100.00

Към 31.12.2024 г., балансовото число на емитента спада с 4.06%, до ниво от 26,580 млн. лева спрямо 27,705 млн. лева към края на третото тримесечие на 2024 г.

Единствената по-съществена промяна е свързана с прехвърлянето на 1,5 млн. лева от дългосрочни към краткосрочни задължения във връзка със стартиралите погашения по главницата на облигационната емисия. По този начин дългосрочните пасиви, където е отразена единствено облигационната емисия, спадат с 1,5 млн. лева, а краткосрочните пасиви нарастват до 2,077 млн. лева.

Собственият капитал се понижава с почти 10% през четвъртото тримесечие на годината до ниво от 6,503 млн. лева вследствие на нарасналите финансови разходи в края на годината и съответно спада 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

	2024	2023	2024 / 2023 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Нетни приходи от продажби	1044	63	1657.14
Общо приходи от дейността	1044	63	1657.14
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(277)	(319)	86.83
Разходи за персонала	(42)	(37)	113.51
Други разходи	(129)	(120)	107.50
Общо разходи за дейността	(448)	(476)	94.12
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност	596	(413)	-144.31
Обезценка на инвестиционни имоти	(19)	-	***
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	1303	2094	62.23
Финансови разходи	(1718)	(1568)	109.57
Печалба / (Загуба) за периода	162	113	143.36
Друг всеобхватен доход	-	-	-
(Разходи) / Приходи за данъци върху дохода			
Общо всеобхватен доход за периода	162	113	143.36

Емитентът отчита положителен финансов резултат за 2024 година в размер на 162 хиляди лева спрямо печалба от 113 хиляди лева за предходната 2023 година.

Резултатът от оперативна дейност се подобрява съществено /печалба от 596 хиляди лева за 2024 г. спрямо загуба от 413 хиляди лева година по-рано/ вследствие на значителното увеличение на приходите от продажби, при леко спадащи административни разходи.

Извършените преоценки на инвестиционни имоти, които добавят допълнителни приходи в размер на 1,303 млн. лева през 2024 година спрямо 2,094 млн. лева през 2023 година, дават възможност емитентът да компенсира значителните финансови разходи и да регистрира положителен финансов резултат.

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 понижават през четвъртото тримесечие вследствие на спада при текущите активи и нарастването на краткосрочните финансови задължения. Нивото на показателя за незабавна ликвидност продължава да е притеснително ниско, като тук следва да отбележим, че емитентът е погасил падежиралите през декември 2024 г. лихвено и амортизационно плащания по облигационната емисия.

Показатели за ликвидност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023
Обща ликвидност	3.1276	7.6947	4.7807	7.9176	6.2358
Бърза ликвидност	3.1276	7.6947	4.7807	7.9176	6.2358
Незабавна ликвидност	0.0246	0.0240	0.0271	0.0755	0.0105

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6772	0.7038	0.6848	0.7260	0.7202
Общ дълг/Активи	0.7553	0.7399	0.7469	0.7635	0.7715
Общ дълг/Собствен капитал	3.0873	2.8447	2.9512	3.2289	3.3761
Общо активи/Собствен капитал	4.0873	3.8447	3.9512	4.2289	4.3761

Към 31.12.2024 г., регистрираните стойности и на четирите показателя не показват съществено изменение спрямо края на третото тримесечие 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 31.12.2024 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 7.125%. 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 09.12.2024 г. бяха дължими лихвено и амортизационно плащания по емисията, които не са извършени на датата на падежа.

Съгласно уведомление от емитента, дължимите на 09.12.2024 г. лихвено и амортизационно плащания по облигационната емисия са изплатени на 30.12.2024г., в рамките на гратисния 30 дневен период.

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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 75.53%.

-- 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 1.10.

-- 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 3.12.

Съгласно Предложението за записване на облигациите и потвърждения 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.

Видно от данните по-горе, към 31.12.2024 г. и трите показателя са на по-добро ниво спрямо 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 31.12.2024 г. Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

18.02.2025 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Прокурист/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/