

**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: 01.04.2025 г. - 30.06.2025 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 30.06.2025 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 30.06.2025 г.	% от гласовете в Общото събрание на акционерите
Еуробилд ЕООД	2 751 198	28.30
Лизинг Финанс ЕАД*	442 000*	19.99
Универсален пенсионен фонд Доверие	680 315	7.00
Професионален пенсионен фонд Доверие	630 071	6.48
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 30.06.2025 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 второто тримесечие на годината няма съществена промяна при активите на ПАРК АДСИЦ и към 30.06.2025 г. те са на ниво от 27,323 млн. лева /+2,70%/ спрямо 26,605 млн. лева към 31.03.2025 г.

Единствената промяна отчитаме при текущите активи, където вземанията се покачват със 724 хиляди лева до ниво от 7,211 млн. лева, а паричните средства се понижават до 30 хил. лева спрямо 35 хил. лева в края на първото тримесечие на годината, като тук следва да отбележим, че през месец юли емитентът е погасил дължимите на 09.06.2025 г. лихвено и амортизационно плащане по облигационната емисия. /Виж стр.7 **“Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”**/.

Дългосрочните активи са без промяна, а позицията “Инвестиционни имоти” продължава да е най-голямата в активната част на баланса с дял от 66.86% от активите на емитента.

В структурата на активите, дялът на текущите активи леко нараства до 26.50% /24.51% към 31.03.2025 г./, а дялът на дългосрочните активи съответно спада до 73.50% /75.49% към 31.03.2025 г./ от всички активи на емитента.

Активи	30.06. 2025	31.03. 2025	30.06.2025 / 31.03.2025 %	% от активите към 30.06.2025
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	1553	1554	99.94	5.69
Инвестиционни имоти	18269	18269	100.00	66.86
Други нетекущи активи	260	260	100.00	0.95
Нетекущи активи	20082	20083	100.00	73.50
Текущи активи				
Търговски и други вземания	7211	6487	111.16	26.39
Пари и парични еквиваленти	30	35	85.71	0.11
Текущи активи	7241	6522	111.02	26.50
Общо активи	27323	26605	102.70	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на ПАРК АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	30.06. 2025	31.03. 2025	30.06.2025 / 31.03.2025 %	% от СК и Пасивите към 30.06.2025
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал				
Основен капитал	9720	9720	100.00	35.57
Резерви	545	545	100.00	2.00
Финансов резултат	(3737)	(3680)	101.55	(13.68)
Общо собствен капитал	6528	6585	99.13	23.89
Пасиви				
Нетекущи				
Финансови пасиви	18000	18000	100.00	65.88
Общо нетекущи пасиви	18000	18000	100.00	65.88
Текущи				
Финансови пасиви	2304	1623	141.96	8.43
Пасиви по договори с клиенти	294	294	100.00	1.08
Търговски и други задължения	63	75	84.00	0.23
Данъчни задължения	130	24	541.67	0.48
Задължения свързани с персонала	4	4	100.00	0.01
Общо текущи пасиви	2795	2020	138.37	10.23
Общо пасиви	20795	20020	103.87	76.11
Общо собствен капитал и пасиви	27323	26605	102.70	100.00

Към 30.06.2025 г., балансовото число на емитента нараства минимално, с 2.70%, до ниво от 27,323 млн. лева спрямо 26,605 млн. лева към края на първото тримесечие на 2025 г.

Дългосрочните пасиви, където е отразена единствено облигационната емисия, са без промяна и през второто тримесечие на годината, а краткосрочните задължения нарастват с 38.37% до 2,795 млн. лева, вследствие на увеличение на финансовите задължения.

Собственият капитал се понижава с 57 хиляди лева през второто тримесечие на годината до ниво от 6,528 млн. лева вследствие на 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

	H1 2025	H1 2024	H1 2025 / H1 2024 %
	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от дейността:			
Нетни приходи от продажби	942	741	127.13
Общо приходи от дейността	942	741	127.13
Разходи за дейността:			
Разходи за амортизации	(2)	(1)	200.00
Разходи за външни услуги	(143)	(156)	91.67
Разходи за персонала	(23)	(21)	109.52
Други разходи	(66)	(33)	200.00
Общо разходи за дейността	(234)	(211)	110.90
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност	708	530	133.58
Обезценка на инвестиционни имоти	-	-	***
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	1114	***
Финансови разходи	(683)	(778)	87.79
Печалба / (Загуба) за периода	25	866	2.89
Друг всеобхватен доход	-	-	***
(Разходи) / Приходи за данъци върху дохода	-	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	25	866	2.89

Емитентът отчита положителен финансов резултат за първото полугодие на 2025 година в размер на 25 хиляди лева спрямо печалба от 866 хиляди лева за съответния период на предходната 2024 година.

Положителният резултат от оперативна дейност нараства с една трета до 708 хиляди лева вследствие на по-добрите нетни приходи от продажби. Финансовите разходи спадат до 683 хиляди лева спрямо 778 хиляди лева година по-рано в резултат на по-ниския лихвен процент и стартиране на амортизацията на главницата по облигационната емисия.

За разлика от 2024 година, през първото полугодие на 2025 година не са отчетени приходи от преоценка на инвестиционни имоти, поради което и цялостният финансов резултат е по-слаб от този през съответния период на предходната година.

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 второто тримесечие вследствие на ръста при текущите финансови задължения. Нивото на показателя за незабавна ликвидност продължава да е притеснително ниско, като тук следва да отбележим, че през месец юли емитентът е погасил дължимите на 09.06.2025 г. лихвено и амортизационно плащане по облигационната емисия. /Виж стр.7 **“Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”**/.

Показатели за ликвидност	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Обща ликвидност	2.5907	3.2287	3.1276	7.6947	4.7807
Бърза ликвидност	2.5907	3.2287	3.1276	7.6947	4.7807
Незабавна ликвидност	0.0107	0.0173	0.0246	0.0240	0.0271

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.6588	0.6766	0.6772	0.7038	0.6848
Общ дълг/Активи	0.7611	0.7525	0.7553	0.7399	0.7469
Общ дълг/Собствен капитал	3.1855	3.0402	3.0873	2.8447	2.9512
Общо активи/Собствен капитал	4.1855	4.0402	4.0873	3.8447	3.9512

Към 30.06.2025 г., регистрираните стойности и на четирите показателя не показват съществено изменение спрямо края на първото тримесечие на годината. 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 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 30.06.2025 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 6.564%. 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 09.06.2025 г. бяха дължими лихвено плащане и частично плащане на главница по емисията, които не са извършени на датата на падежа. /Виж стр.7 **“Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 76.11%.

-- 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 0.56.

-- 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 2.56.

Към 30.06.2025 г., коефициентът на покритие на разходите за лихви е спаднал 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.

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.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. С писмо от 11.07.2025 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 дължимите на 09.06.2025 г. лихвено плащане и частично плащане на главница в срок до 30 дни от датата на падежа.
2. С писмо от 14.07.2025 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.
3. Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по т.2 по-горе, с писма от 30.07.2025 г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN: BG2100006217 към дата 06.06.2025 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане, дължимо на 09.06.2025 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.
4. Съгласно уведомление от емитента, дължимите на 09.06.2025 г. лихвено плащане и частично плащане на главница по облигационната емисия са изплатени на 30.07.2025 г.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, включително обстоятелствата, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период, може да бъде направен обоснован извод, че Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

22.08.2025 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Прокурист/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/