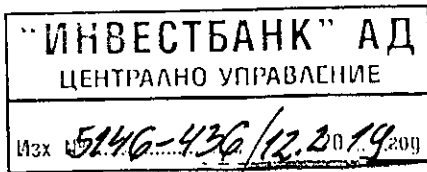


ДО: Комисия за финансов надзор  
ДО: Българска фондова борса АД



## ДОКЛАД

на „ИНВЕСТБАНК“ АД  
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на  
„Топлофикация Враца“ ЕАД

ISIN код на емисията: BG2100017131

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публично предлагане на ценни книжа в изпълнение на задълженията на „ИНВЕСТБАНК“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по трета емисия корпоративни облигации, емитирани от „Топлофикация Враца“ ЕАД на 05.12.2013 (с дата на падеж 04.12.2021).

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.12.2018 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията, вкл. за усвояването и използването на средствата, плащанията, състоянието на обезпечението и спазването на финансови показатели;
- Междинни, неаудитирани финансови отчети на емитента към 31.12.2018г;

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

### 1. Финансови коефициенти

„Топлофикация Враца“ ЕАД, в качеството си на емитент на корпоративни облигации, е поел ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, определени финансови коефициенти на определени нива.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2018г., съгласно предоставените финансови отчети и информация от емитента, са както следва:

Коефициент на обща задлъжнялост	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	56%
---------------------------------	---	---	---	-----

При изискване за максимум 90% дружеството изпълнява този ангажимент за разглеждания период.

2) Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба + Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	142%
---	---	--	---	------

При изискване за минимум 110% дружеството изпълнява този ангажимент. Наблюдава се устойчивост при запазване на високата стойност на показателя.

# Финансово състояние на "Топлофикация Враца" ЕАД

**Забележка:** Всички финансови данни към 31.12.2018г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на дружеството представени на Довереника. Под текущ период се разбира към 31.12.2018 година, като предходен период в отчета за финансовото състояние е 31.12.2017г., а в този за всеобхватния доход предходен период е 31.12.2017г.

## 1.1. Анализ на актива и пасива

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛКИНСТВО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>				<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
1. Земни, машини, съоръжения и оборудване	1-0011	1 379	1 379	1. Основен капитал	1-0411	6 233	6 234
2. Средства в конструктив	1-0012	1 773	1 773	2. Заемки и внесен капитал в т.ч.:			
3. Машини и оборудване	1-0013	3 591	4 235	3. Биологични активи	1-0411-1		
4. Съоръжения	1-0014	1 290	1 691	4. Преведени от валути	1-0411-2		
5. Трансфертни средства	1-0015	92	119	5. Изключени собствени обикновени акции	1-0411-3		
6. Стопански инвентар	1-0017-1	16	22	6. Изключени собствени привилегирани акции	1-0411-4		
7. Разходи за придобиване и дълготрайни материални активи	1-0018	290	140	7. Невисок капитал			
8. Други	1-0017			<b>Общо за група A</b>	<b>1-0410</b>	<b>6 234</b>	<b>6 234</b>
<b>Общо за група I:</b>	<b>1-0010</b>	<b>8 609</b>	<b>9 420</b>	0. Резерви			
II. Инвестиционни активи	1-0021			1. Прочий резерв при оценяване на ценни книжа	1-0421		
III. Биологични активи	1-0018			2. Резерв от последователни оценки на активите и пасивите	1-0422	8 937	8 937
IV. Нематериални активи				3. Делни резерви, в т.ч.:	1-0423	623	623
1. Позна върху собственост	1-0021			а)материални резерви	1-0423-1	623	623
2. Програмни продукти	1-0022			б)финансови резерви	1-0423-2		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			<b>Общо за група B</b>	<b>1-0420</b>	<b>9 560</b>	<b>9 560</b>
4. Други	1-0024			III. Финансов резултат			
<b>Общо за група II:</b>	<b>1-0020</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-1 513	-5 313
V. Търговска регистрация	1-0031			нерезервирана печалба	1-0452	802	184
2. Ограничителна регистрация	1-0032			недоделена загуба	1-0453	-5 315	-5 315
<b>Общо за група I:</b>	<b>1-0030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	4. Изключен ефект от промени в счетоводната политика	1-0454		
VI. Финансови активи				5. Течеща печалба	1-0455	93	618
1. Инвестиции в дълготрайни активи	1-0033	3 496	3 496	<b>Общо за група III:</b>	<b>1-0450</b>	<b>-1 518</b>	<b>-1 518</b>
2. Държавни облигации	1-0032	2 600	2 600	0. ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A" (I+II+III):	1-0400	11 376	11 281
3. Други	1-0034	896	896				
4. Държави до настъпване на падеж	1-0042			0. Б. МАЛКИНСТВО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
5. Държавни ценни книжа	1-0042-1						
6. Облигации, в т.ч.:	1-0042-2						
общински облигации	1-0042-3						
7. Други	1-0042-4						
<b>Общо за група IV:</b>	<b>1-0040</b>	<b>3 692</b>	<b>3 692</b>	1. Търговски и други задължения	1-0511		
VII. Търговски и други вложения				2. Задължения към свързани предприятия	1-0512	1 366	875
1. Вложения от свързани предприятия	1-0043	2 600	2 600	3. Задължения по получени земи от банки и небанкови финансови институти	1-0513		
2. Вложения по търговски записи	1-0044			4. Задължения по получени търговски записи	1-0514		
3. Вложения по финансови листинг	1-0046			5. Задължения по облигационни записи	1-0515	3 011	3 114
4. Други	1-0045	83 680	3 695	6. Други	1-0517	348	399
<b>Общо за група IV:</b>	<b>1-0040-1</b>	<b>3 680</b>	<b>3 695</b>	<b>Общо за група I:</b>	<b>1-0510</b>	<b>4 725</b>	<b>4 388</b>
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0009			7. Други нетекучи пасиви	1-0510-1		
IX. Активи по отсрочени данни	1-0009-1	681	366	III. Прочови за бъдещи периоди	1-0520		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	17 983	18 664	IV. Пасиви по отсрочени данни	1-0516		
<b>B. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>				V. Финансирания	1-0520-1	164	183
1. Материали	1-0071	326	354	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "B" (I+II+III+IV+V):	1-0500	4 889	4 773
2. Продукция	1-0072						
3. Стоки	1-0073			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
4. Незавършено производство	1-0076			1. Търговски и други задължения	1-0610		
5. Биологични активи	1-0074			2. Задължения по получени земи към банки и небанкови финансови институти	1-0611		
6. Други	1-0077			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0610-1	245	88
<b>Общо за група I:</b>	<b>1-0070</b>	<b>326</b>	<b>354</b>	а) задължения към свързани предприятия	1-0610-1-1		
II. Търговски и други вложения				б) задължения по получени търговски записи	1-0610-1-2		
1. Вложения от свързани предприятия	1-0081			в) задължения към доставчици и клиенти	1-0610-1-3	6 793	5 113
2. Вложения от клиенти и доставчици	1-0082	4 280	2 719	4. Получени аванси	1-0613		
3. Предоставени вноски	1-0086-1			5. Задължения към персонала	1-0615	164	136
4. Вложения по предоставени търговски записи	1-0083			6. Задължения към конкурентни предприятия	1-0616		119
5. Сделки и присъдени вноски	1-0084	830	1 288	7. Други задължения	1-0617	48	1 022
6. Деления за установяване	1-0085	88		8. Други	1-0618		
7. Вложения от персонала	1-0086-2			9. Прочии	1-0619		
8. Други	1-0086	741	555	<b>Общо за група I:</b>	<b>1-0610</b>	<b>7 382</b>	<b>6 478</b>
<b>Общо за група II:</b>	<b>1-0080</b>	<b>6 953</b>	<b>4 028</b>	III. Прочови за бъдещи периоди	1-0700		
III. Финансови активи				IV. Финансирания	1-0700-1		
1. Финансови активи, дължими на търговци в т.ч.:	1-0093	0	0				
дългови ценни книжа	1-0093-1			0. ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0700	9 449	7 143
дългови ценни книжа	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обвзани за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
<b>Общо за група III:</b>	<b>1-0090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151	486	9				
2. Парични средства в банкови депозити	1-0152	213	75				
3. Еквивалентни парични средства	1-0153						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
<b>Общо за група IV:</b>	<b>1-0150</b>	<b>799</b>	<b>83</b>				
<b>I. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>1-0160</b>	<b>153</b>	<b>186</b>				
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "B" (I+II+III+IV+V):</b>	<b>1-0200</b>	<b>7 731</b>	<b>4 631</b>				
<b>ОБЩО АКТИВИ (A + B):</b>	<b>1-0300</b>	<b>25 714</b>	<b>23 195</b>	<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛКИНСТВО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>1-0800</b>	<b>25 714</b>	<b>23 195</b>

Към 31 декември 2018г. балансовото число на емитента е 25 714 хил. лева, като същото бележи увеличение със 2 519 хил. лева в сравнение с края на 2017 година, когато е било 23 195 хил. лева. Структурата на баланса остава непроменен, като Нетекучите активи на дружеството, които са в размер на 17 983 хил. лева, съставляват около 70% от всички негови активи. Това е свързано с основната дейност на дружеството, а именно

производство на топлинна енергия с енергоносител топла вода и производство по комбиниран начин на електроенергия.

Нетекущите активи се формират главно от „Имоти, машини, съоръжения и оборудване“ на стойност 8 600 хил. лева, „Финансови активи“ в размер на 5 099 хил. лева и „Търговски и други вземания“ в размер на 3 680 хил. лева. Общият размер на нетекущите активи към 31.12.2018г., който е 17 983 хил. лева, бележи намаление от 581 хил. лева спрямо отчетената стойност за 31.12.2017г.

При текущите активи на дружеството основна тежест имат „Търговски и други вземания“, които са на стойност 6 953 хил. лева; с 2 925 хил. лева повече в сравнение с края на 2017г., когато размерът е бил 4 028 хил. лева.

Към 31.12.2018г. дружеството отчита наличност по банковите си сметки и касата в размер на 299 хил. лева, в това число по банкови сметки 253 хил. лева.

Собственият капитал на дружеството се увеличава с отчетената печалба за 2018 г. от 95 хил. лева до размер от 11 376 хил. лева. Нетекущите пасиви са в размер на 4 889 хил. лева, като бележат увеличение от 118 хил. лева спрямо края на 2017г. Текущите пасиви се увеличават с 2 306 хил. лева, достигайки 9449 хил. лева, спрямо 7143 хил. лева към 31.12.2017г.

## 1.2. Анализ на отчета за приходите и разходите

				(в хил. лева)			
РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
<b>A. Разходи за дейността</b>				<b>A. Приходи от дейността</b>			
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>				<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>			
1. Разходи за материални	2-1120	10 468	8 738	1. Продукция	2-1531	13 101	15 160
2. Разходи за външни услуги	2-1130	638	730	2. Стоки	2-1532		
3. Разходи за амортизации	2-1160	983	991	3. Услуги	2-1550	165	182
4. Разходи за възлагания	2-1140	1 951	1 843	4. Други	2-1556	5 033	1 094
5. Разходи за осигуровки	2-1150	341	305	<i>Общо за група I:</i>	<i>2-1610</i>	<i>18 299</i>	<i>16 436</i>
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010	0	0				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030	151		<b>II. Приходи от финансиране</b>	2-1620	18	18
8. Други, в т.ч.: обесценка на активи	2-1170	3 758	3 140	в т.ч. от правителството	2-1621		
проvisions	2-1171	278	383				
	2-1172			<b>III. Финансови приходи</b>			
<i>Общо за група I:</i>	<i>2-1100</i>	<i>17 998</i>	<i>15 731</i>	1. Приходи от вливания	2-1710	74	242
				2. Приходи от дивиденди	2-1721		
<b>II. Финансови разходи</b>				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
1. Разходи за лихви	2-1210	273	290	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	238	0	5. Други	2-1745		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230	4		<i>Общо за група III:</i>	<i>2-1700</i>	<i>74</i>	<i>242</i>
4. Други	2-1240	0	0				
<i>Общо за група II:</i>	<i>2-1200</i>	<i>277</i>	<i>290</i>				
<b>B. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	2-1300	18 275	16 021	<b>B. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	2-1600	18 391	16 696
<b>B. Печалба от дейността</b>	2-1310	116	675	<b>B. Загуба от дейността</b>	2-1810	0	0
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	<i>2-1250-1</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	<i>2-1810-1</i>		
<i>IV. Превърпени разходи</i>	<i>2-1250</i>			<i>V. Превърпени приходи</i>	<i>2-1750</i>		
<b>Г. Общо разходи (B + III + IV)</b>	2-1350	18 275	16 021	<b>Г. Общо приходи (B + IV + V)</b>	2-1800	18 391	16 696
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	2-1400	116	675	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	2-1850	0	0
<i>VI. Разходи за данъци</i>	<i>2-1450</i>	<i>27</i>	<i>57</i>				
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451	38	64				
2. Разход (икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452	17	7				
3. Други	2-1453						
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>	2-0454	95	618	<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)</b>	2-0455	0	0
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1			в т.ч. за малцинствено участие	2-0455-1		
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	2-0454-2	95	618	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	2-0455-2	0	0
<b>Всичко (Г + V + E):</b>	<b>2-1500</b>	<b>18 391</b>	<b>16 696</b>	<b>Всичко (Г + E):</b>	<b>2-1900</b>	<b>18 391</b>	<b>16 696</b>

Към 31 декември 2018г. нетният финансов резултат на дружеството е 95 хил. лева печалба. Спрямо същия период на предходната година отчетената печалба бележи намаление с 523 хил. лева.

В края на 2018г. Общо разходите за дейността са в размер на 18 275 хил. лева, а Общо приходите от дейността възлизат на 18 391 хил. лева.

Структурата на приходите и разходите към 31 декември 2018г. се запазва в същите пропорции, както към края на предходния период 31 декември 2017г.

Към 31 декември 2018г. нетните приходи от продажби възлизат на 18 299 хил. лева и спрямо същия период на предходната година показват увеличение с 1 863 хил. лева. Основната причина е по-високите цени на електрическа и топлинна енергия през периода спрямо същия период на 2017г.

Общите разходи по икономически елементи към 31.12.2018г. са в размер на 18 149 хил. лева и спрямо същия период на предходната година бележат увеличение с 2418 хил. лева. Основната причина за увеличението е по-високата цена на природния газ през периода спрямо същия период на предходната година, увеличение на разходите за възнаграждения и осигуровки, както и увеличените разходи за въглеродни емисии.

Финансовите приходи са 74 хил. лева и спрямо предходната година показват намаление от 168 хил. лева. Финансовите разходи към 31.12.2018г. са в размер на 277 хил. лева и спрямо 31.12.2017г. са по-малко с 13 хил. лева.

## 2. Изразходване на средствата от облигационния заем

Набраните средства в размер на 3 011 000 лева, от първа по ред емисия корпоративни облигации, издадена от „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА” ЕАД са изразходени целево, съгласно приетия Проспект за първично частно предлагане, както следва:

- **ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ – 3 011 000.00 лева**
- **ОБОРОТНИ СРЕДСТВА** – от общата набрана сума по облигационната емисия не са използвани средства по това направление, тъй като при сключването на облигационния заем не бяха набрани максималния размер средства, определен с решение на Едноличния собственик на капитала – 4 млн. лева.

## 3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

В изпълнение на Договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” между „КРЕДИ АГРИКОЛ - БЪЛГАРИЯ“ ЕАД и „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА” ЕАД от 28.11.2013 г., емитентът е учредил в полза на Банката Довереник следното обезпечение:

Първи по ред залог върху машини и съоръжения както следва:

Пореден номер	Инвентарен номер	Наименование
1	3236	Инсталация комбинирано производство топло и електро енергия - ТЦ ГРАДСКА
2	1952	Топлоснабдителна система (ТСС) - ГЛАВНО СТЕБЛО
3	2125	Газопровод - ОЦ МЛАДОСТ
4	1180	Регулиращ (кранов) възел – отоплителна централа "МЛАДОСТ"
5	2132	Газопровод ниско налягане - ТЦ ГРАДСКА
6	4176	Автоматична газоразпределителна система (МИС) - ТЦ ГРАДСКА
7	3116	Електрическо захранване ОЦ-МЛАДОСТ
8	3228	Омекотителна инсталация ХВО - ОЦ МЛАДОСТ
9	1329	Газопровод "МЛАДОСТ"

10	3093	Котел топлофикационен водогреен ВК-50
11	3011	Котел топлофикационен водогреен ВК-50
12	3173	Помпа мрежова x4
13	3131	Газово разпределително устройство
14	2131	Газопровод високо налягане

Съгласно условията, при които е издадена настоящата емисия, дружеството се е задължило да спазва съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем да не е по-ниско от **1.20:1**.

Към дата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпечението, съставено от залог на машини и съоръжения, по настоящия облигационен заем възлиза на **4,480,380.00** лева или **148,8%** от общата номинална стойност на емисията. Оценката на обезпечението е извършена на 28.02.2018г. от сертифицирана оценителска фирма „Консулт Комерс Инженеринг - 99“ ЕООД с рег. №903300008, вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ.

#### **4. Плащания по облигационния заем**

##### **4.1. Главнични плащания по облигационния заем**

Срочността (матуритетът) на облигациите е 5 години, считано от датата на регистрация на облигационния заем в Централен депозитар. Дължимата главница, съгласно условията, при които е издадена настоящата емисия, следва да бъде платена еднократно на датата на падежа 04.12.2018 г. Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 01.10.2018г., срокът на облигационния заем е удължен с 36 месеца, като падежът се променя на 04.12.2021г. Поради това към датата на съставяне на отчета не са извършвани главнични плащания.

##### **4.2. Лихвени плащания по облигационния заем**

Съгласно решението на Едноличния собственик на капитала на „Топлофикация Враца“ ЕАД и условията при които е издадена настоящата емисия облигации, номиналният лихвен процент е 6% на годишна база. Съгласно същото решение на Едноличния собственик на капитала, срокът на облигационния заем е 60 месеца с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем 04.12.2013 г. Лихвените плащания ще бъдат 10 на брой (два пъти годишно до настъпване на падежа). Дружеството ще извършва всички дължими лихвени плащания чрез системата на Централен депозитар АД. Към датата на съставяне на настоящия отчет дружеството е извършило лихвени плащания, както следва:

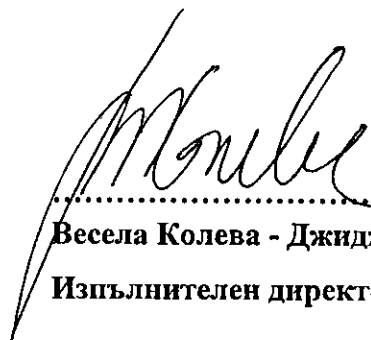
- Първо лихвено плащане в размер на **90 083** лева, дължимо към 04.06.2014г. – платено на 08.07.2014 година
- Второ лихвено плащане в размер на **90 577** лева, дължимо към 04.12.2014г. – платено на 23.12.2014 година
- Трето лихвено плащане в размер на **90 583** лева, дължимо към 04.06.2015г. – платено на 17.06.2015 година
- Четвър лихвено плащане в размер на **90 577** лева, дължимо към 04.12.2015г. – платено на 03.02.2016 година
- Пето лихвено плащане в размер на **90 330** лева, дължимо към 04.06.2016г.

- Шесто лихвено плащане в размер на 90 330 лева, дължимо към 04.12.2016г. – окончателно изплатено на 20.02.2017г.
- Седмо лихвено плащане в размер на 90 083 лева, дължимо към 04.06.2017г. – платено на 16.11.2017г.
- Осмото лихвено плащане в размер на 90 577 лева, дължимо към 04.12.2017г. е извършено на 13.02.2018г.
- Деветото лихвено плащане в размер на 90 083 лева, дължимо към 04.06.2018г. е извършено на 07.02.2019г.
- Десетото лихвено плащане в размер на 90 577 лева, дължимо към 04.12.2018г. не е извършено.


**5. „ИНВЕСТБАНК“ АД в качеството си на довереник на облигационерите на „Топлофикация Враца“ ЕАД декларира:**

- „ИНВЕСТБАНК“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „Топлофикация Враца“ ЕАД. „ИНВЕСТБАНК“ АД е получила и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на облигационната емисия;
- „ИНВЕСТБАНК“ АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Топлофикация Враца“ ЕАД;
- „ИНВЕСТБАНК“ АД не контролира пряко или непряко „Топлофикация Враца“ ЕАД;
- „ИНВЕСТБАНК“ АД не е контролирана пряко или непряко от „Топлофикация Враца“ ЕАД;
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

**ЗА „ИНВЕСТБАНК“ АД:**

  
 .....  
**Весела Колева - Джиджева**  
**Изпълнителен директор**



  
 .....  
**Иван Бачовски**  
**Изпълнителен директор**