

# ДОКЛАД

на „ Финансова Къща Евър“ 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 „ Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, с дата на падеж 04.12.2024г.

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

- Отчет към 30.09.2021г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 30.09.2021г.

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 определени финансови коефициенти на определени нива, до пълното изплащане на облигационния заем.

Стойностите на финансовите показатели към 30.09.2021г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задлъжнялост	=	$\Sigma$ (текущи и нетекущи пасиви)	=	66.59%
		Общо Активи		

**при изискване да не надхвърля 90% - условието е изпълнено**

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба/загуба + разходи за лихви	=	219.88%
		Разходи за лихви		

**при изискване за минимум 110% - условието не е изпълнено**

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към размер на облигационния заем	=	Пазарна стойност на обезпечението	=	129.72%
		Размер на облигационния заем		

**при изискване за минимум 120% - условието е изпълнено**

Към датата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпечението по настоящия облигационен заем възлиза на 3 000 000 лв. или 129,72% от общата номинална стойност на емисията, което изпълнява горепосоченото условие, съотношението пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем да не е по-ниско от 1.20:1.

### **Финансово състояние на „Топлофикация Враца“ ЕАД**

**Н.В:** Всички финансови данни към 30.06.2021г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на Дружеството представени на Довереника. Данните са в хиляди лева, като някои от основните финансово-счетоводни показатели са:

Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Нетни приходи от продажби	17 451	10 606	6 845	64.54%
Разходи по икономически елементи	17 117	8 987	8 130	90.46%
Финансови разходи	247	263	-16	100.00%
Финансови приходи	93	104	-11	100.00%
Приходи от дейността	17 557	10 723	6 834	63.73%
Разходи за дейността	17 364	9 250	8 114	87.72%
Печалба/загуба от дейността	193	1 473	-1 280	-13.1%
Нетна печалба/загуба*	193	1 473	-1 280	-13.1%
Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Парични средства	226	71	155	218.31%
Краткосрочни активи	14 457	8 249	6 208	75.26%
Краткосрочни задължения	12 760	9 222	3 538	38.36%
Обща стойност на активите	32 329	26 894	5 435	20.21%
Обща стойност на пасивите	21 529	16 287	5 242	32.19%
Обща стойност на собствения капитал	10 800	10 607	193	1.82%
ЕВИТДА	974	2 341	-1 367	-41.6%
ЕВИТД	354	1 735	-1 381	-20.4%
ЕВИТ margin	2.03%	16.36%	-14.33%	-12.4%
Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Обща ликвидност	1.1330	0.8945	0.2385	26.66%
Бърза ликвидност	1.0042	0.7431	0.2611	35.14%
Незабавна ликвидност	0.0177	0.0077	0.0100	130.05%
Абсолютна ликвидност	0.0177	0.0077	0.0100	130.05%
Кризисна ликвидност	0.1465	0.1591	-0.0126	-7.92%
Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Коефициент на финансова автономност	0.502	0.651	-0.1496	-22.97%
Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	1.993	1.535	0.4579	29.82%
Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
На приходите от дейността	1.11%	13.89%	-0.1278	8.0%
На собствения капитал (ROE)	-1.79%	-13.89%	0.1210	12.9%
На активите (ROA)	0.60%	5.48%	-0.0488	10.9%

Към 30.09.2021г. балансовото число на Дружеството е 32 329 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 7 171 хил.лв., като се наблюдава намаление с 569 хил.лв. спрямо предходния период.

При Финансовите активи основното перо т.3 „Други“ в размер на 3 041 хил.лв. или увеличение с 867 хил.лв. спрямо предходния период. На второ място е „Инвестиции в дъщерни предприятия“ в размер на 2 600 хил.лв. без промяна спрямо предходния период, следвано от инвестиции в „други предприятия“ в размер на 1 010 хил.лв. или увеличение с 393 хил.лв. спрямо предходния период.

При търговските и други вземания в група VI, раздел „А“ на Баланса на Дружеството, основното перо е „Други“, което към 30.09.2021г. е в размер на 3 344 хил.лв. или намаление с 1 464 хил.лв. спрямо предходния период.

При текущите активи основното перо е „Вземания от клиенти и доставчици“, което е в размер на 9 611 хил.лв. или увеличение със 736 хил.лв. спрямо предходния период.

Предоставените аванси са в размер на 2 571 хил.лв. или увеличение с 4 047 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 30.09.2021г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 1 628 хил.лв. или увеличение с 246 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са в размер на 1 931 хил.лв. или увеличение с 1 428 хил.лв. спрямо предходния период.

Вземанията по перо „Други“ са в размер на 990 хил.лв. или увеличение в размер на 300 хил.лв. спрямо предходния период.

Няма данъци за възстановяване за период или е налице намаление от 10 хил.лв. спрямо предходния период.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 30.09.2021г. представлява 33,41 % от балансовата стойност на пасива на Компанията.

В частта на нетекущите пасиви при търговските и други задължения е нетекущите задължения е формирано задължение към свързани предприятия в размер на 1 429 хил.лв.

В частта на нетекущите пасиви задълженията по получени заеми са в размер на 1 866 хил.лв. или увеличение с 1 030 хил.лв., облигационните заеми са без промяна в размер на 3 011 хил.лв., а размерът на задълженията в графата „Други“ е в размер на 3 775 хил.лв. или увеличение със 688 хил.лв.

В частта на текущите пасиви с най-голям дял са задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството в размер на 7 073 хил.лв. или увеличение с 4 310 хил.лв. спрямо предходния период.

Получени аванси на Дружеството са в размер на 1 819 хил.лв. или намаление с 476 хил.лв. спрямо предходния период.

Другите текущи пасиви са в размер на 1 111 хил.лв. или намаление с 1 849 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 17 451 хил.лв. или увеличение с 6 845 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 93 хил.лв. или намаление с 11 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 17 117 хил.лв. или увеличение с 8 130 хил.лв. спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 30.09.2021г. е печалба в размер на 193 хил.лв.

## **2. Изразходване на средствата от облигационния заем**

Средствата набрани от първа по ред емисия корпоративни облигации издадена от „Топлофикация Враца“ ЕАД са в размер на 3011 000 лв. Сумата е изразходвана както следва:

### **1.1. ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ – 3 011 000,00 лева**

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

### **3. Състояние на обезпечението**

**Към момента на изготвяне на настоящия доклад, емитента е учредил в полза на предходният Довереник следните обезпечения:**

Първи по ред залог върху машини и съоръжения както следва:

<b>Пореден номер</b>	<b>Инвентарен номер</b>	<b>Наименование</b>
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 х4
13	3131	Газово разпределително устройство
14	2131	Газопровод високо налягане

**В процес е прехвърляне на цялото описано по-горе обезпечение към настоящия Довереник „Финансова Къща Евър“ АД.**

Пазарна стойност на обезпечението, съставено машини и съоръжения, съгласно Доклад за пазарна оценка, изготвен месец март 2021 г., възлиза на 3 905 946 лева. Оценката на обезпечението, съставено машини и съоръжения, е извършена от сертифицирана оценителска фирма „Брайт консулт“ ООД, със сертификат за оценка на недвижими имоти, цели предприятия и машини и

съоръжения рег. №901300059/17.12.2015 г., вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ, управител Валентин Първанов и оценители Ангел Ангелов и Валентин Първанов.

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 обезпечението по настоящата облигационна емисия възлиза на **3 905 946 лева** или **129,72%** от общата номинална стойност на емисията.

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

##### **5.1 Главнични плащания по облигационния заем**

Срочността (матуритетът) на облигациите е 8 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. Сроктът на облигационният заем е удължен с решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 01.10.2018 г. с 36 месеца и с решение на Общото събрание на облигационерите от 15.04.2021 г. - с нови 36 месеца, като падежът се променя на 04.12.2024 г. Поради това през отчетния период не са извършвани главнични плащания.

##### **5.2 Лихвени плащания по облигационния заем**

Съгласно решението на Единоличния собственик на капитала на „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА” ЕАД и условията при които е издадена настоящата емисия облигации, номиналният лихвен процент е 6% на годишна база, с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем 04.12.2013 г. Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите от 01.10.2018 г., срокът на облигационния заем е удължен с 36 месеца, като за новия период на емисията „ТОПЛОФИКАЦИЯ-ВРАЦА” ЕАД дължи лихвени плащания, при годишен лихвен купон 4,5% на годишна база. Срокът на облигационната емисия е удължен с нови 36 месеца, с решение на Общото събрание на облигационерите от 15.04.2021 г. За новия удължен срок на емисията, емитента дължи лихвени плащания, съгласно приетия погасителен план.

През отчетния период, дружеството е извършило дължимо лихвено плащане, както следва:

Падеж	Реален брой дни в периода	Купон (годишен)	Лихвено плащане	Размер на лихвеното плащане BGN	Сума на извършеното плащане в BGN
04.06.2021	182	4,50%	15	67 561,89	67 561,89

Към датата на настоящия отчет дружеството е извършило всички дължими лихвени плащания, съгласно погасителния план на емисията.

5. „Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА“ ЕАД декларира:

- „Финансова Къща Евър“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА“ ЕАД
- „Финансова Къща Евър“ АД е получавала и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на първата облигационна емисия корпоративни облигации издадени от „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА“ ЕАД
- „Финансова Къща Евър“ АД не е поемател на емисията облигации или Довереник по облигации от друг клас, издадени от „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА“ ЕАД
- „Финансова Къща Евър“ АД не контролира пряко или непряко „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА“ ЕАД
- „Финансова Къща Евър“ АД не е контролирана пряко или непряко „ТОПЛОФИКАЦИЯ ВРАЦА“ ЕАД
- Не е налице конфликт на интереси на „Финансова къща Евър“ АД и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

ЗА „ФИНАНСОВА КЪЩА ЕВЪР“ АД:

.....  
/Пламен Вълканов Пейчев -  
Изпълнителен директор/

.....  
/Нелина Стефанова Мечкова -  
Прокурист/