

# ДОКЛАД

на „ Финансова Къща Евър“ АД  
в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на  
„ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“ АД  
ISIN код на емисията: BG2100005128

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, емитирани от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“ АД с дата на падеж 05.04.2022г. С решение на Общото събрание на облигационерите проведено на 13.01.2022г. срокът на емисията се удължава с 36 (тридесет и шест) месеца, като новият падеж на емисията е 05.04.2025г. За новия срок на облигационния заем, фиксираният лихвеният процент е определен да бъде 3,75% г.б.

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

- Отчет към 31.12.2021г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2021г.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

## **1. Финансови коефициенти:**

„ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“ АД, 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 31.12.2021г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задължнялост	=	$\Sigma$ (текущи и нетекущи пасиви)	=	56,81%
		Общо Активи		

**при изискване за максимум 95% - условието е изпълнено**

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба + разходи за лихви	=	-1998,56%
		Разходи за лихви		

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

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	Стойност на обезпечението (вземания) + застраховка Финансов риск	=	178,12%
		Главница на облигационния заем		

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

Към датата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпеченията по настоящия облигационен заем възлиза на 6 234 263 лв. или 178,12% 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.

**Във връзка с неизпълнението на ангажиментите по спазване на един от трите финансови коефициента от предходният период на изготвяне на доклада (коефициент за покритие на разходите за лихви), с писмо изх. № 11/08.02.2022г. (Приложено към настоящия доклад), ФК „Евър“ АД в качеството си на Довереник на облигационерите е поискал допълнителна информация от Емитента, както и план за постигане на единият финансов коефициент по който има неизпълнение.**

## 2. Финансово състояние на „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“ АД

**Н.В:** Всички финансови данни към 31.12.2021г. 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:

№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Нетни приходи от продажби	186 152	153 059	33 093	21,62%
2	Разходи по икономически елементи	156 773	158 143	-1 370	-0,87%
3	Финансови разходи	87 078	1 258	85 820	6821,94%
4	Финансови приходи	16 864	8 332	8 532	102,40%
5	Приходи от финансираня	102	0	102	100,00%
6	Приходи от дейността	203 118	161 391	41 727	25,85%
7	Разходи за дейността	243 851	159 401	84 450	52,98%
8	Печалба/загуба от дейността	-40 733	1 990	-42 723	-2146,88%
9	Извънредни приходи/разходи	0	0	0	0,00%
10	Нетна печалба/загуба*	-40 733	1 990	-42 723	-2146,88%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	13	4	9	225,00%
2	Краткосрочни активи	261 155	138 978	122 177	87,91%
3	Краткосрочни задължения	222 547	52 710	169 837	322,21%
4	Обща стойност на активите	409 270	287 350	121 920	42,43%
5	Обща стойност на пасивите	232 526	64 345	168 181	261,37%
6	Обща стойност на собствения капитал	176 744	223 005	-46 261	-20,74%
7	ЕБИТДА	-27 188	14 740	-41 928	-284,45%
8	ЕБИТД	-38 792	3 213	-42 005	-1307,35%
9	ЕБИТ margin	-20,84%	2,10%	-22,94%	-1092,71%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	1,1735	2,6367	-1,4632	-55,49%
2	Бърза ликвидност	1,0146	2,0636	-1,0490	-50,83%
3	Незабавна ликвидност	0,0001	0,0001	0,0000	-23,02%
4	Абсолютна ликвидност	0,0001	0,0001	0,0000	-23,02%
5	Кризисна ликвидност	0,1590	0,5731	-0,4142	-72,26%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	0,760	3,466	-2,7057	-78,07%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	1,316	0,289	1,0271	355,96%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	-21,88%	1,30%	-0,2318	-1783,00%
2	На собствения капитал (ROE)	-23,05%	0,89%	-0,2394	-2682,64%
3	На активите (ROA)	-9,95%	0,69%	-0,1065	-1537,13%

Към 31.12.2021г. балансовото число на Дружеството е 409 270 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 147 888 хил.лв., като се наблюдава увеличение с 3 696 хил.лв. спрямо предходния период.

При текущите активи, с най-голям дял е перо „Вземания по предоставени търговски заеми“ в размер на 108 735 хил.лв. или увеличение от 55 628 хил.лв., следвано от перо „Вземания от клиенти и доставчици“, което е в размер на 48 395 хил.лв. или увеличение с 2 696 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 31.12.2021г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 35 366 хил.лв. или увеличение с 5 160 хил.лв. спрямо предходния период.

С най-голямо увеличение е перо „Съдебните и присъдени вземания“, което е в размер на 39 563 хил.лв. спрямо 17 хил. за предходния период или увеличение с 39 546 хил.лв.

Вземанията по перо „Други“ са в размер на 25 133 хил.лв. или увеличение с 15 541 хил.лв. спрямо предходния период.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2021г. представлява 43,19% от балансовата стойност на пасива на Компанията.

Задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството са в размер на 78 459 хил.лв. или увеличение с 57 703 хил.лв. спрямо предходния период.

Задълженията по получени търговски заеми са в размер на 75 438 хил.лв. или увеличение със 75 039 хил.лв.

Задълженията по перо „Други“ са в размер на 50 589 хил.лв. или увеличение в размер на 30 282 хил.лв.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 186 152 хил.лв. или увеличение с 33 093 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 16 864 хил.лв. или увеличение с 8 532 хил.лв. спрямо предходния период което е основно в

резултат на положителните разлики от операции с финансови активи и инструменти в размер на 13 284 хил.лв.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 156 773 хил.лв. или намаление с 1 370 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите разходи на Дружеството са в размер на 87 078 хил.лв. или увеличение с 85 820 хил.лв. спрямо предходния период, което е основно в резултат на отрицателните разлики от операции с финансови активи и инструменти в размер на 85 040 хил.лв.

Резултатът на Дружеството към 31.12.2021г. е загуба в размер на 40 733 хил.лв.

### 3. Изразходване на средствата от облигационния заем

Средствата набрани от първа по ред емисия корпоративни облигации издадена от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“ АД са в размер на 3 500 000 лв. Сумата е изразходвана целево, съгласно приетия Проспект за първично частно предлагане, както следва:

#### 3.1 За изграждане на сероочистна инсталация – 3 620 868,43 лева

Доставчик	Фактура/дата	Стойност лв.	Сума плащане лв.	Дата на плащане
"Консорциум Атомоенергоремонт"	447/29.02.2012	1 270 059,78	35 000,00	17.04.2012
			520 059,78	18.04.2012
			400 000,00	18.04.2012
			105 000,00	18.04.2012
			65 000,00	19.04.2012
			145 000,00	20.04.2012
"Консорциум Атомоенергоремонт"	476/30.03.2012	124 457,34	124 457,34	23.04.2012
"Консорциум Атомоенергоремонт"	477/30.03.2012	1 134 452,59	55 000,00	12.04.2012

			65 000,00	20.04.2012
			334 452,99	20.04.2012
			61 000,00	21.04.2012
			619 000,00	23.04.2012
"Консорциум Атомоенергоремонт"	481/20.04.2012	902 926,52	734 501,63	23.04.2012
			168 424,89	01.05.2012
"Консорциум Атомоенергоремонт"	1209/27.04.2012	27.04.2012	188 971,80	23.04.2012
<b>ОБЩА СУМА:</b>			<b>3 620 868,43 лв.</b>	

Описаните фактури са издадени на база сключен договор между „ТЕЦ – Бобов дол” АД и Консорциум Атомоенергоремонт на 01.08.2011 г. за изграждане на сероочистна инсталация №1. Стойността на посочените фактури включва изработка, доставка и монтаж на съоръжения за метален и стоманобетонен газоход, складови помещения и командна зала за обслужване.

#### 4. Състояние на обезпечението

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството е учредило в полза на предишния довереник на облигационерите (ипотекарен и заложен кредитор), при спазване на установените в закона ред и форма, първа по ред ипотека върху следните недвижими имоти (собственост на емитента) и първи по ред особен залог върху машини и съоръжения (собственост на емитента), както следва:

## **ИПОТЕКА върху:**

Почивен дом „Енерго”, находящ се в местността „Драгочо” в землището на село Бистрица, община Дупница, със застроена площ от 384,29 м<sup>2</sup>, и разгънатата застроена площ 1 724,00 м<sup>2</sup>, ведно с прилежащия терен към сградите и съоръженията, целия с площ 9 430 м<sup>2</sup>, включващ терена за паркинг от 568 м<sup>2</sup>, терена около основната почивна база 7 882 м<sup>2</sup>, водохващане от 518 м<sup>2</sup> и септична яма от 462 м<sup>2</sup>, представляващи съгласно кадастрални скици ПИ № 04220.0.172 и ПИ № 04220.0.173, съгласно одобрена кадастрална карта от 2004 година. Почивна база „Енерго” се състои от две основни тела: А-Б и В..;

Ипотеката е учредена на 10.04.2012 г. с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот №47, том I, рег. № 878, дело №41 от 2012 г. на нотариус Ефтим Китов, нотариус с район на действие Районен съд гр. Дупница, вписан под №397 в регистъра на Нотариалната камара.

## **ЗАЛОГ върху движими вещи, представляващи машини и съоръжения, както следва:**

Турбогенератор № 3 с инвентарен №0006003014. Турбогенераторът е окомплектован със следните значими възли и детайли:

- Парна турбина тип К-200 – 6 със заводски №1317
- Генератор тип ТВВ – 200 – 2А
- Възбудител тип ВГТ – 2500 – 500, представляващ трифазен индукторен генератор
- Система за подаване на пара към турбината и отвеждане на кондензата
- Система за смазване.

Особеният залог е учреден с Договор за залог, сключен на 23.03.2012 г. и вписан в Централния регистър на особените залози под № 2012041101487.

**Н.В: Описаните по-горе обезпечения са в процес на прехвърляне към настоящия Довереник на облигационерите.**

## **2.1 Пазарна стойност на обезпечението**

Обезпечението по настоящата емисия се състои от ипотека на недвижим имот и залог на машини и съоръжения.

Пазарната стойност на Почивен дом „Енерго” и на Турбогенератор № 3 (парна турбогрупа комплект) с инв. № 0006003014, възлиза на **6 234 263 лева**, съгласно доклад за пазарна оценка, изготвен месец март 2021 г. Оценката на обезпечението е извършена от сертифицирана оценителска фирма „Брайт консулт” ООД, със сертификат за оценка на недвижими имоти, цели предприятия и машини и съоръжения рег. №902600059/02.04.2019 г., вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ и оценители Ангел Ангелов, Валентин Първанов и Александра Живкова.

## **5. Плащания по облигационния заем**

### **5.1 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. Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 13.01.2022 г. срокът на емисията се удължава с нови 36 месеца, като новият падеж на плащане на главницата е 05.04.2025 г. Поради това през отчетния период не са извършвани главнични плащания.

### **5.1 Лихвени плащания по облигационния заем**

Съгласно решението на Общото събрание проведено на 13.01.2022г., номиналният лихвен процент за новия срок на договора е 3,75% на годишна база, с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца.

Дружеството извършва всички дължими лихвени плащания чрез системата на Централен Депозитар АД.

Към 31.12.2021г. Дружеството е извършило лихвени плащания, както следва:



Падеж	Реален брой дни в периода	Купон (годишен)	Лихвено плащане	Сума на лихвеното плащане BGN	Сума на плащане по главницата BGN
05.10.2012	183	5.00%	1	87 740	0
05.04.2013	182	5.00%	2	87 260	0
05.10.2013	183	5.00%	3	87 740	0
05.04.2014	182	5.00%	4	87 260	0
05.10.2014	183	5.00%	5	87 740	0
05.04.2015	182	5.00%	6	87 260	0
05.10.2015	183	5.00%	7	87 500	0
05.04.2016	183	5.00%	8	87 500	0
05.10.2016	183	5.00%	9	87 740	0
05.04.2017	182	5.00%	10	87 260	0
05.10.2017	183	4.00%	11	70 192	0
05.04.2018	182	4.00%	12	69 808	0
05.10.2018	183	4.00%	13	70 192	0
05.04.2019	182	4.00%	14	69 808	0
05.10.2019	183	4.00%	15	70 191,78	0
05.04.2020	182	4.00%	16	70 000,00	0
05.10.2020	184	4.00%	17	70 000,00	0
05.04.2021	182	4.00%	18	69 808,22	0
05.10.2021	184	4.00%	19	70 191,78	0

6. „Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“ декларира:

- „Финансова Къща Евър“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- „Финансова Къща Евър“ АД е получавала и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на първата облигационна емисия корпоративни облигации издадени от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- „Финансова Къща Евър“ АД не е поемател на емисията облигации или Довереник по облигации от друг клас, издадени от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- „Финансова Къща Евър“ АД не контролира пряко или непряко „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- „Финансова Къща Евър“ АД не е контролирана пряко или непряко от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- 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:

.....  
/Росен Георгиев Караджов -  
Изпълнителен директор/

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