

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 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:

„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 31.12.2021г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задлъжнялост	=	Σ (текущи и нетекущи пасиви)	=	88,68%
		Общо Активи		

при изискване да не надхвърля 90% - условието е изпълнено

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба/загуба + разходи за лихви	=	-1912,31%
		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 3 905 946 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.

Във връзка с неизпълнението на ангажиментите по спазване на един от трите финансови коефициента (коефициент за покритие на разходите за лихви), с писмо Изх. № 5/02.02.2022г. (Приложено към настоящия доклад), ФК „Евър“ АД в качеството си на Довереник на облигационерите е поискал допълнителна информация от Емитентът, както и план за постигане на заложеният финансов коефициент по които има неизпълнение.

Финансово състояние на „Топлофикация Враца“ ЕАД

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:

Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Нетни приходи от продажби	29 949	16 332	13 617	83,38%
Разходи по икономически елементи	36 372	16 714	19 658	117,61%
Финансови разходи	419	402	17	100,00%
Финансови приходи	113	357	-244	100,00%
Приходи от дейността	30 090	16 706	13 384	80,11%
Разходи за дейността	36 791	17 116	19 675	114,95%
Печалба/загуба от дейността	-6 701	-410	-6 291	-1634,4%
Разход(икономия) на отсрочени данъци	20	31	0	0,00%
Нетна печалба/загуба*	-6 681	-379	-6 302	-1762,8%
Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Парични средства	699	71	628	884,51%
Краткосрочни активи	17 066	8 249	8 817	106,89%
Краткосрочни задължения	20 624	9 222	11 402	123,64%
Обща стойност на активите	34 675	26 894	7 781	28,93%
Обща стойност на пасивите	30 749	16 287	14 462	88,79%
Обща стойност на собствения капитал	3 926	10 607	-6 681	-62,99%
ЕВITDA	-5 543	796	-6 339	696,4%
ЕВITD	-6 368	-14	-6 354	-45485,7%
ЕВIT margin	-21,26%	-0,09%	-21,18%	-24804,6%
Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Обща ликвидност	0,8275	0,8945	-0,0670	-7,49%
Бърза ликвидност	0,7964	0,7431	0,0533	7,17%
Незабавна ликвидност	0,0339	0,0077	0,0262	340,22%
Абсолютна ликвидност	0,0339	0,0077	0,0262	340,22%
Кризисна ликвидност	0,0650	0,1591	-0,0941	-59,16%
Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Коефициент на финансова автономност	0,128	0,651	-0,5236	-80,39%
Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	7,832	1,535	6,2966	410,07%
Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
На приходите от дейността	-22,31%	-2,32%	-0,1999	961,3%
На собствения капитал (ROE)	170,17%	3,57%	1,6660	4762,6%
На активите (ROA)	-19,27%	-1,41%	-0,1786	1367,2%

* Не са отчетени разходите за данъци от печалбата

Към 31.12.2021г. балансовото число на Дружеството е 34 675 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 7 043 хил.лв., като се наблюдава намаление със 697 хил.лв. спрямо предходния период.

При Финансовите активи основното перо т.3 „Други“ в размер на 2 886 хил.лв. или увеличение със 712 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 VII, раздел „А“ на Баланса на Дружеството, основното перо е „Други“, което към 31.12.2021г. 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 11 470 хил.лв. или увеличение с 5 906 хил.лв. спрямо предходния период.

Предоставените аванси са в размер на 589 хил.лв. или увеличение с 574 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 31.12.2021г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 626 хил.лв. или намаление със 756 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са в размер на 1 970 хил.лв. или увеличение с 1 467 хил.лв. спрямо предходния период.

Вземанията по перо „Други“ са в размер на 1 045 хил.лв. или увеличение в размер на 355 хил.лв. спрямо предходния период.

Данъците за възстановяване за периода са в размер на 652 хил.лв. или е налице увеличение от 642 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 11,32 % от балансовата стойност на пасива на Компанията.

В частта на нетекущите пасиви задълженията по получени заеми са в размер на 2 171 хил.лв. или увеличение с 1 335 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 4 831 хил.лв. или увеличение с 1 744 хил.лв.

В частта на текущите пасиви с най-голям дял са задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството в размер на 11 483 хил.лв. или увеличение с 8 720 хил.лв. спрямо предходния период.

Получени аванси на Дружеството са в размер на 1 562 хил.лв. или намаление със 733 хил.лв. спрямо предходния период.

Другите текущи пасиви са в размер на 6 544 хил.лв. или увеличение с 3 584 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 29 949 хил.лв. или увеличение с 13 617 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 113 хил.лв. или намаление с 244 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 36 372 хил.лв. или увеличение с 19 658 хил.лв. спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 31.12.2021г. е загуба в размер на 6 681 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:

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 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. Срокът 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 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, 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
04.12.2021	182	4,50%	16	67 933,11	67 933,11

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 анализираща 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:

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

.....
/Нелина Стефанова Мечкова -
Прокуриснт/