

# 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 31.03.2022 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.03.2022 г.

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 31.03.2022г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задлъжнялост	=	$\Sigma$ (текущи и нетекущи пасиви)	=	88,54%
		Общо Активи		

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

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба/загуба + разходи за лихви	=	-2490,12%
		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. № 49/03.05.2022г. (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 31.03.2022 г. 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	7 216	5 512	1 704	30,91%
Разходи по икономически елементи	12 755	5 701	7 054	123,73%
Финансови разходи	87	16	71	443,75%
Финансови приходи	49	28	21	75,00%
Приходи от финансираня	3 479	4	3 475	86875,00%
Приходи от дейността	10 744	5 544	5 200	93,80%
Разходи за дейността	12 842	5 717	7 125	124,63%
Печалба/загуба от дейността	-2 098	-173	-1 925	1112,72%
Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Парични средства	1 542	694	848	122,19%
Краткосрочни активи	12 520	13 207	-687	-5,20%
Краткосрочни задължения	17 495	15 779	1 716	10,88%
Обща стойност на активите	30 712	31 119	-407	-1,31%
Обща стойност на пасивите	27 193	25 502	1 691	6,63%
Обща стойност на собствения капитал	3 519	5 617	-2 098	-37,35%
ЕВITDA	-1 814	50	-1 864	-3628,0%
ЕВITD	-2 017	-157	-1 860	-1284,7%
ЕВIT margin	-27,95%	-2,85%	-25,10%	-981,3%
Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Обща ликвидност	0,7156	0,8370	-0,1214	-14,50%
Бърза ликвидност	0,6578	0,7964	-0,1386	-17,40%
Незабавна ликвидност	0,0881	0,0440	0,0442	100,40%
Абсолютна ликвидност	0,0881	0,0440	0,0442	100,40%
Кризисна ликвидност	0,1459	0,0845	0,0614	72,61%
Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
Коефициент на финансова автономност	0,129	0,220	-0,0908	-41,25%
Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	7,727	4,540	3,1873	70,20%
Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
На приходите от дейността	-29,07%	-3,14%	-0,2594	-926,3%
На собствения капитал (ROE)	-59,62%	-3,08%	-0,5654	1935,7%
На активите (ROA)	-6,83%	-0,56%	-0,0628	1228,8%

Към 31.03.2022г. балансовото число на Дружеството е 30 712 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 7 531 хил.лв., като се наблюдава увеличение с 217 хил.лв. спрямо предходния период.

При Финансовите активи основното перо т.3 „Други“ в размер на 2 949 хил.лв. или увеличение със 63 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., също без промяна спрямо предходния период.

При търговските и други вземания в група VII, раздел „А“ на Баланса на Дружеството, основното перо е „Други“, което към 31.03.2022г. е в размер на 3 344 хил. лв., без промяна спрямо предходния период.

При текущите активи основното перо е „Вземания от клиенти и доставчици“, което е в размер на 4 197 хил.лв. или намаление с 3 408 хил.лв. спрямо предходния период.

Предоставените аванси са в размер на 413 хил.лв. или увеличение с 25 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 31.03.2022г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 997 хил.лв. или увеличение с 371 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са в размер на 2 396 хил.лв. или увеличение с 92 хил.лв. спрямо предходният период.

Вземанията по перо „Други“ са в размер на 865 хил.лв. или намаление в размер на 42 хил.лв. спрямо предходният период.

Данъците за възстановяване за периода са в размер на 2 096 хил.лв или е налице увеличение от 1 427 хил.лв. спрямо предходният период.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 31.03.2022г. представлява 11,46 % от балансовата стойност на пасива на Компанията.

В частта на нетекущите пасиви задълженията по получени заеми са в размер на 2 274 хил.лв. или намаление с 38 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 4 303 хил.лв. или увеличение с 16 хил.лв.

В частта на текущите пасиви с най-голям дял са задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството в размер на 10 325 хил.лв. или увеличение с 2 563 хил.лв. спрямо предходния период.

Получени аванси на Дружеството са в размер на 1 562 хил.лв. без промяна спрямо предходния период.

Другите текущи пасиви са в размер на 4 968 хил.лв. или увеличение със 198 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 7 216 хил.лв. или увеличение с 1 704 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 49 хил.лв. или увеличение с 21 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 12 755 хил.лв. или увеличение със 7 054 хил.лв. спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 31.03.2022г. е загуба в размер на 2 098 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 3 011 000 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 Довереника 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

Пазарна стойност на обезпечението, съставено от машини и съоръжения, съгласно Доклад за пазарна оценка, изготвен месец март 2021 г., възлиза на 3 905 946 лева. Оценката на обезпечението, съставено от 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**

##### **4.1 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.

##### **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, 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.

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:

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

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