

ДОКЛАД

на “Евър Файненшъл” 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 “Евър Файненшъл” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, с дата на падеж 04.12.2029г.

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

- Отчет към 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2024 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 31.12.2024г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задължнялост	=	Σ (текущи и нетекущи пасиви)	=	89,31%
		Общо Активи		

при изискване да не надхвърля 90% - условието е изпълнено

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба + разходи за лихви	=	429,31%
		Разходи за лихви		

при изискване за минимум 110% - условието е изпълнено

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към размер на облигационния заем	=	Пазарна стойност на обезпечението	=	136,21%
		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 4 101 300 лв. или 136,21% 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

N.B: Всички финансови данни към 31.12.2024 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:

№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Нетни приходи от продажби	34 184	48 618	-14 434	-29,69%
2	Разходи по икономически елементи	32 977	40 635	-7 658	-18,85%
3	Финансови разходи	401	349	52	14,90%
4	Финансови приходи	303	301	2	0,66%
5	Приходи от финансиране	37	31	6	19,35%
6	Приходи от дейността	34 524	48 950	-14 426	-29,47%
7	Разходи за дейността	33 371	41 043	-7 672	-18,69%
8	Печалба/загуба от дейността	1 153	7 907	-6 754	-85,42%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	573	1 962	-1 389	-70,80%
2	Краткосрочни активи	26 001	23 374	2 627	11,24%
3	Краткосрочни задължения	36 252	23 387	12 865	55,01%
4	Обща стойност на активите	103 557	97 631	5 926	6,07%
5	Обща стойност на пасивите	92 486	87 714	4 772	5,44%
6	Обща стойност на собствения капитал	11 071	9 917	1 154	11,64%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	0,7172	0,9994	-0,2822	-28,24%
2	Бърза ликвидност	0,4866	0,8621	-0,3755	-43,55%
3	Незабавна ликвидност	0,0158	0,0839	-0,0681	-81,16%
4	Абсолютна ликвидност	0,0158	0,0839	-0,0681	-81,16%
5	Кризисна ликвидност	0,2464	0,2212	0,0252	11,38%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	0,120	0,113	0,0066	5,88%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	8,354	8,845	-0,4909	-5,55%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	3,37%	16,26%	-12,89%	-79,26%
2	На собствения капитал (ROE)	10,41%	79,73%	-69,32%	-86,94%
3	На активите (ROA)	1,11%	8,10%	-6,99%	-86,25%

Към 31.12.2024 г. балансовото число на Дружеството е 103 557 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 12 049 хил.лв., като се наблюдава увеличение с 3 491 хил.лв. спрямо предходния период.

При Финансовите активи, основното перо т.3 „Други“ е в размер на 4 363 хил.лв. или увеличение със 124 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 1 117 хил.лв. отново без изменение спрямо предходния период.

При търговските и други вземания в група VII, раздел „А“ на Баланса на Дружеството, единственото перо е „Други“, което към 31.12.2024г. е в размер на 56 530 хил.лв. или намаление в размер на 319 хил.лв. спрямо предходния период.

При текущите активи „Вземания от клиенти и доставчици“ е в размер на 8 199 хил.лв. или намаление със 709 хил.лв. спрямо предходния период.

Предоставените аванси са в размер на 657 хил.лв. или увеличение със 197 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 31.12.2024г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 8 331 хил.лв. или увеличение в размер на 5 184 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са в размер на 5 401 хил.лв. или минимално увеличение от 5 хил.лв. спрямо предходният период.

Вземанията по перо „Други“ са в размер на 652 хил.лв. или намаление в размер на 2 143 хил.лв. спрямо предходният период.

Данъците за възстановяване за периода са в размер на 2 159 хил.лв. или е налице увеличение от 1 518 хил.лв. спрямо предходният период.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2024г. е в размер на 11 071 хил.лв.

В частта на нетекущите пасиви, задълженията по получени заеми от банки и небанкови финансови институции са в размер на 4 350 хил.лв. или увеличение в размер на 3 369 хил.лв. 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 48 803 хил.лв. или намаление с 11 452 хил.лв.

В частта на текущите пасиви с най-голям дял са задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството в размер на 19 568 хил.лв. или увеличение със 11 452 хил.лв. спрямо предходния период.

Текущата част от нетекущите задължения е в размер на 10 686 хил.лв. или увеличение с 2 297 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 34 184 хил.лв. или намаление с 14 434 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите разходи на Дружеството са в размер на 401 хил.лв. или увеличение с 52 хил. лв. спрямо предходния период.

Приходите от финансиране са в размер на 37 хил.лв. или увеличение в размер на 6 хил.лв.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 32 977 хил.лв. или намаление в размер на 7 658 хил.лв.

Резултатът на Дружеството към 31.12.2024г. е печалба в размер на 1 153 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:

2.1. ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ – 3 011 000,00 лева

2.2. 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, емитентът 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 юни 2024 г., възлиза на 4 101 300 лева. Оценката на обезпечението, съставено от машини и съоръжения, е извършена от сертифицирана оценителска фирма „Елит консулт ВЕ” ЕООД, със сертификат за оценка на недвижими имоти, цели предприятия и машини и съоръжения рег. №900500101/17.12.2010 г., вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ, с ръководител инж. Емил Иванов.

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

Към дата на съставяне на отчета обезпечението по настоящата облигационна емисия възлиза на **4 101 300 лева** или **136,21%** 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. С решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 17.09.2024г., срокът на облигационния заем е удължен с нови 60 месеца, като падежът се променя на 04.12.2029г. 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, при годишен лихвен купон 4.5% на годишна база. С решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 17.09.2024г., срокът на облигационния заем е удължен с нови 60 месеца, като падежът се променя на 04.12.2029г. За новия срок на облигационния заем, фиксираният лихвен купон се определя на 4% (четири на сто) на годишна база.

През отчетния период четвърто тримесечие на 2024г. Дружеството е извършило дължимо лихвено плащане в размер на 60,22 хил.лв. с падеж 04.12.2024г. , съгласно погасителния план на издадената емисия.

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

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

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

ЗА “Евър Файненшъл” АД:

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

.....
/Пламен Вълканов Пейчев -
Прокурист/