

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 30.06.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 30.06.2025 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 30.06.2025г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задължнялост	=	Σ (текущи и нетекущи пасиви)	=	91,47%
		Общо Активи		

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

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба + разходи за лихви	=	-907,14%
		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	=	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.

Във връзка с неизпълнение на ангажиментите по спазване на два от трите финансови коефициента (коефициент на обща задължнялост и коефициент на покритие на разходите за лихви), с писмо изх. номер 109/07.08.2025г. (Приложено към настоящия доклад), „Евър Файненишъл“ АД в качеството си на Довереник на облигационерите е поискал допълнителна информация от Емитента, както и план за постигане на двата финансови коефициента, по които има неизпълнение.

Финансово състояние на „Топлофикация Враца“ ЕАД

Н.В: Всички финансови данни към 30.06.2025 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	13 719	20 740	-7 021	-33,85%
2	Разходи по икономически елементи	15 528	14 541	987	6,79%
3	Финансови разходи	202	134	68	50,75%
4	Финансови приходи	148	151	-3	-1,99%
5	Приходи от финансиране	30	9	21	233,33%
6	Приходи от дейността	13 897	20 900	-7 003	-33,51%
7	Разходи за дейността	15 730	14 675	1 055	7,19%
8	Печалба/загуба от дейността	-1 833	6 225	-8 058	-129,45%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	1 174	573	601	104,89%
2	Краткосрочни активи	19 901	26 983	-7 082	-26,25%
3	Краткосрочни задължения	31 551	36 288	-4 737	-13,05%
4	Обща стойност на активите	95 972	102 541	-6 569	-6,41%
5	Обща стойност на пасивите	87 785	92 521	-4 736	-5,12%
6	Обща стойност на собствения капитал	8 187	10 020	-1 833	-18,29%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	0,6308	0,7436	-0,1128	-15,17%
2	Бърза ликвидност	0,4529	0,5032	-0,0503	-10,00%
3	Незабавна ликвидност	0,0372	0,0158	0,0214	135,65%
4	Абсолютна ликвидност	0,0372	0,0158	0,0214	135,65%
5	Кризисна ликвидност	0,2151	0,2562	-0,0411	-16,04%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	0,093	0,108	-0,0150	-13,89%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	10,722	9,234	1,4889	16,12%

Към 30.06.2025 г. балансовото число на Дружеството е 95 972 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 13 465 хил.лв., като се наблюдава увеличение с 1 417 хил.лв. спрямо предходния период.

При Финансовите активи, основното перо т.3 „Други“ е в размер на 4 581 хил.лв. или увеличение с 218 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 30.06.2025г. е в размер на 53 412 хил.лв. или намаление в размер на 1 121 хил.лв. спрямо предходния период. Активите по отсрочени данъци са без изменение и са в размер на 876 хил.лв.

При текущите активи „Вземания от клиенти и доставчици“ е в размер на 4 834 хил.лв. или намаление с 3 589 хил.лв. спрямо предходния период.

Предоставените аванси са в размер на 863 хил.лв. или увеличение с 206 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 30.06.2025г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 5 584 хил.лв. или намаление в размер на 2 747 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са в размер на 5 832 хил.лв. или увеличение от 39 хил.лв. спрямо предходния период.

Вземанията по перо „Други“ са в размер на 565 хил.лв. или намаление в размер на 88 хил.лв. спрямо предходния период.

Данъците за възстановяване за периода са в размер на 1 021 хил.лв. или е налице намаление от 1 140 хил.лв. спрямо предходния период.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 30.06.2025г. е в размер на 8 187 хил.лв.

В частта на нетекущите пасиви, задълженията по получени заеми от банки и небанкови финансови институции са в размер на 4 367 хил.лв. или увеличение в размер на 17 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 48 791 хил.лв. или намаление с 12 хил.лв.

В частта на текущите пасиви с най-голям дял са задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството в размер на 14 999 хил.лв. или намаление с 4 584 хил.лв. спрямо предходния период.

Текущата част от нетекущите задължения е в размер на 10 339 хил.лв. или намаление с 347 хил.лв. спрямо предходния период. „Други“ е в размер на 5 187 хил.лв. или намаление в размер на 54 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 13 719 хил.лв. или намаление със 7 021 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите разходи на Дружеството са в размер на 202 хил.лв. или увеличение със 68 хил. лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 148 хил.лв. или намаление с 3 хил.лв. спрямо предходния период.

Приходите от финансираня са в размер на 30 хил.лв. или увеличение в размер на 21 хил.лв.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 15 528 хил.лв. или увеличение в размер на 987 хил.лв.

Резултатът на Дружеството към 30.06.2025г. е загуба в размер на 1 833 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	Топлоснабителна 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 второ тримесечие на 2025г. Емитентът и извършил дължимо лихвено плащане в размер на 60 055,01 лева с падеж 04.06.2025г.

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 -
Прокуриснт/