

ДОКЛАД

на “Евър Файненшъл” 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 “Евър Файненшъл” 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 облигационният заем, фиксиранят лихвеният процент е определен да бъде 3,75% г.б. С ново решение на ОСО проведено на 10.01.2025г., срокът на емисията е удължен с нови 60 месеца до 05.04.2030г., като се запазва фиксиранят лихвен процент в размер на 3,75% г.б.

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

- Отчет към 30.06.2026г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 30.06.2026г.

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 30.06.2026г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задължнялост	=	Σ (текущи и нетекущи пасиви)	=	58,54%
		Общо Активи		

при изискване за максимум 95% - условието е изпълнено

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба + разходи за лихви	=	1198,57%
		Разходи за лихви		

при изискване за минимум 120% - условието е изпълнено

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	Стойност на обезпечението + застраховка Финансов риск	=	179,81%
		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 3 217 710 евро. или 179,81% 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.

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

N.B: Всички финансови данни към 30.06.2026 г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на Дружеството представени на Довереника. Данните са в хиляди евро, като някои от основните финансово-счетоводни показатели са:

№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Нетни приходи от продажби	93 215	105 961	-12 746	-12,03%
2	Разходи по икономически елементи	91 214	107 853	-16 639	-15,43%
3	Финансови разходи	334	267	67	25,09%
4	Финансови приходи	640	2 229	-1 589	-71,29%
5	Приходи от финансиране	0	81	-81	-100,00%
6	Приходи от дейността	93 855	108 271	-14 416	-13,31%
7	Разходи за дейността	91 548	108 120	-16 572	-15,33%
8	Печалба/загуба от дейността	2 307	151	2 156	1427,81%
9	Разходи за данъци	0	0	0	0,00%
10	Нетна печалба/загуба*	2 307	151	2 156	1427,81%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	159	405	-246	-60,74%
2	Краткосрочни активи	187 131	196 900	-9 769	-4,96%
3	Краткосрочни задължения	180 616	162 834	17 782	10,92%
4	Обща стойност на активите	319 387	299 721	19 666	6,56%
5	Обща стойност на пасивите	186 976	169 182	17 794	10,52%
6	Обща стойност на собствения капитал	132 411	130 539	1 872	1,43%
7	EBITDA	6 368	3 946	2 422	61,38%
8	EBITD	2 517	384	2 133	555,47%
9	EBIT margin	2,70%	0,36%	2,34%	645,10%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	1,0361	1,2092	-0,1731	-14,32%
2	Бърза ликвидност	0,7889	1,0017	-0,2128	-21,24%
3	Незабавна ликвидност	0,0009	0,0025	-0,0016	-64,61%
4	Абсолютна ликвидност	0,0009	0,0025	-0,0016	-64,61%
5	Кризисна ликвидност	0,2480	0,2100	0,0381	18,13%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	0,708	0,772	-0,0634	-8,22%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	1,412	1,296	0,1161	8,96%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	2,47%	0,14%	0,0233	1636,72%
2	На собствения капитал (ROE)	1,74%	0,12%	0,0163	1406,21%
3	На активите (ROA)	0,72%	0,05%	0,0067	1333,74%

Към 30.06.2026 г. балансовото число на Дружеството е 319 387 хил.евро или увеличение 19 666 хил.евро Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 131 737 хил.евро, като се наблюдава увеличение с 29 029 хил.евро спрямо предходния период.

Перо „Вземания от клиенти и доставчици“ в размер на 54 073 хил.евро или увеличение от 480 хил.евро спрямо предходния период.

Перо „Вземания по предоставени търговски заеми“ е в размер на 20 190 хил.евро или намаление в размер на 4 290 хил.евро, а перо „Други“ е в размер на 37 741 хил.евро или увеличение в размер на 3 260 хил.евро

Перо „Предоставени аванси“ е размер на 5 511 хил.евро или намаление в размер на 21 188 хил.евро

Към 30.06.2026 г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 44 637 хил.евро или увеличение с 10 854 хил.евро спрямо предходния период.

Перо „Съдебни и присъдени вземания“ е в размер на 18 002 хил.евро или минимално увеличение от 6 хил.евро спрямо предходния период.

Вземанията от свързани предприятия са в размер на 4 707 хил.евро или намаление в размер на 589 хил.евро спрямо предходния период.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 30.06.2026г. представлява 41,46 % от балансовата стойност на пасива на Компанията.

В частта на нетекущите пасиви задълженията по облигационни заеми, „Други“ и пасиви по остросрочени данъци са без промяна спрямо предходния период, а „други нетекущи пасиви“ отчита минимално увеличение в размер на 12 хил.евро.

Общо нетекущите пасиви са в размер на 6 360 хил.евро или увеличение с 12 хил.евро спрямо предходния период.

Задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството в частта на текущите пасиви са в размер на 41 258 хил.евро или намаление с 23 302 хил.евро спрямо предходния период.

Задълженията по получени търговски заеми са в размер на 23 506 хил.евро или увеличение в размер на 2 051 хил.евро

Задълженията по перо „Други“ са в размер на 95 153 хил.евро или увеличение в размер на 29 300 хил.евро

Данъчните задължения на Дружеството са в размер на 1 378 хил.лв или намаление в размер на 3 248 хил.евро

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 93 215 хил.евро или намаление с 12 746 хил.евро спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 640 хил.евро или намаление с 1 589 хил.евро спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 91 214 хил.евро или намаление със 16 639 хил.евро спрямо предходния период.

Финансовите разходи на Дружеството са в размер на 334 хил.евро или увеличение със 67 хил.евро спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 30.06.2026г. е печалба в размер на 2 307 хил.евро

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 3 500 000/1 789 521.58 евро. 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 / 1 851 320.63 евро

Доставчик	Фактура/дата	Стойност евро	Сума плащане евро	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
ОБЩА СУМА:			3 620 868,43 евро	

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 Довереника 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:

-----„ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 04220.52.8 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка осем) по кадастрална карта и кадастрални регистри на село Бистрица, община Дупница, одобрена със заповед № 300 - 5 - 60 от 05.08.2004 г на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед № КД – 14 – 10 – 122/09.04.2012 г. на Началника на СГКК Кюстендил, с площ по кадастралната карта от 8 601 (осем хиляди шестотин и един) квадратни метра, начин на трайно ползване на имота “За курортен хотел, почивен дом”, трайно предназначение на територията “Горска”, административен адрес село Бистрица, община Дупница, местност „ДРАГОЧО”, стар идентификатор номер 04220. 0. 173 (четири хиляди двеста и двадесет точка нула точка сто седемдесет и три), номер по предходен план номер 04220. 0. 173 (четири хиляди двеста и двадесет точка нула точка сто седемдесет и три), при граници и съседи на имота по скица на СГКК Кюстендил: поземлен имот с идентификатор 04220. 52. 7 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка седем); ведно с находящата се в описания поземлен имот сграда с идентификатор 04220.52.8.1 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка осем точка едно), застроена площ по

скица от 932 (деветстотин тридесет и два) квадратни метра, брой етажи 6 (шест), предназначение „Курортна, туристическа сграда“; както и „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 04220.52.9 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка девет) по кадастрална карта и кадастрални регистри на село Бистрица, община Дупница, одобрена със заповед № 300 - 5 - 60 от 05.08.2004 г на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 22.06.2022г. (двадесет и втори юни две хиляди двадесет и втора година), с площ по кадастралната карта от 518 (петстотин и осемнадесет) квадратни метра, начин на трайно ползване на имота “За извор на прясна вода”, трайно предназначение на територията “Горска”, административен адрес село Бистрица, община Дупница, местност „ДРАГОЧО”, стар идентификатор номер 04220. 0. 172 (четири хиляди двеста и двадесет точка нула точка сто седемдесет и две), номер по предходен план номер 04220. 0. 172 (четири хиляди двеста и двадесет точка нула точка сто седемдесет и две), при граници и съседи на имота по скица на СГКК Кюстендил: поземлен имот с идентификатор 04220. 52. 7 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка седем); ведно с находящите се в описания поземлен имот сгради с идентификатори 04220. 52.9.1 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка девет точка едно), застроена площ по скица от 33 (тридесет и три) квадратни метра, брой етажи 1 (един), предназначение „Сграда за водоснабдяване и / или канализация” и 04220. 52.9.2 (четири хиляди двеста и двадесет точка петдесет и две точка девет точка две), застроена площ по скица от 11 (единадесет) квадратни метра, брой етажи 1 (един), предназначение „Сграда за водоснабдяване и / или канализация”, които описани по – горе имоти по доказателствен документ за собственост представляват: Почивен дом „Енерго”, находящ се в землището на село Бистрица, община Дупница, местност „ДРАГОЧО”, със застроена площ 384. 29 (триста осемдесет и четири точка двадесет и девет) квадратни метра, с обща площ на имота от 9 430 (девет хиляди четиристотин и тридесет) квадратни метра, от които 568 (петстотин шестдесет и осем) квадратни метра за паркинг, 462 (четиристотин шестдесет и два) квадратни метра за септична яма, 518 (петстотин и осемнадесет) квадратни метра за водохващане и 7 882 (седем хиляди осемстотин осемдесет и два) квадратни метра прилежащ терен на основната почивна база, представляваща сграда с обща разгъната застроена площ от 1724 (хиляда седемстотин двадесет и четири) квадратни метра, включваща две основни тела: Тяло А - Б се състои от 3 (три) етажа, включващи: сутерен, включващ складове към столовата и стопански двор (покрит) с естествена вентилация, „Ловен бар” с офис и фойе към него; партер, включващ входно фойе, столова и топла кухня, I (първи) етаж, включващ дневна; Тяло В, състоящо се от партер и 6 (шест) етажа, а именно: партер, включващ котелно помещение със стая за огняр, умивални, складове, ски гардероб, зала за тенис, сауна със стая за почивка; I (първи) етаж, включващ южна дневна, занималня за деца, стаи (хотелски тип) – 10 (десет) броя; II (втори) етаж, включващ зали за бридж, стаи (хотелски тип) – 6 (шест) броя; III (трети) етаж, включващ стаи (хотелски тип) – 4 (четири) броя; IV(четвърти) етаж, включващ

стаи (хотелски тип) – 2 (два) броя; V (пети) етаж, включващ изгледна площадка и читалня и VI (шести) етаж, включващ инсталационен етаж, като описаните хотелски стаи са с ориентация Североизток-северозапад.”-----

-----Ипотеката е учредена на 25.08.2022г. г. с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот №73, том III, рег. № 4139, дело №448 от 2022 г. на нотариус Стефан Сотиров, нотариус с район на действие Районен съд гр. Дупница, вписан под №293 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 22.07.2022г. г. и вписан в Централния регистър на особените залози под № 2022082600819.

4.1 Пазарна стойност на обезпечението

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

Пазарната стойност на недвижимия имот и на Турбогенератор № 3 (парна турбогрупа комплект) с инв. № 0006003014, възлиза на **3 217 710 евро**, съгласно доклад за пазарна оценка, изготвен месец февруари 2026 г. Оценка на обезпечението е извършена от сертифицирана оценителска фирма „Елит консулт ВЕ” ООД, със сертификат за оценка на движими 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.

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 10.01.2025 г. срокът на емисията се удължава с нови 60 месеца, като новият падеж на плащане на главницата е 05.04.2030 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 10.01.2025г., 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 30.06.2026г. Дружеството е извършило лихвени плащания, както следва:

Падеж	Реален брой дни в периода	Купон (годишен)	Лихвено плащане	Сума на лихвеното плащане BGN/EUR	Сума на плащане по главницата BGN/EUR
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		12	69 808	

		4.00%			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	183	4.00%	19	70 191,78	0
05.04.2022	182	4.00%	20	69 808,22	0
05.10.2022	183	3,75%	21	65 804,79	0
05.04.2023	182	3,75%	22	64 445,21	0
05.10.2023	183	3,75%	23	65 804,79	0
05.04.2024	183	3,75%	24	65 625,00	0
05.10.2024	183	3,75%	25	65 625,00	0
05.04.2025	182	3,75%	26	65 445,21	0
05.10.2025	183	3,75%	27	65 804,79	0
05.04.2026	182	3,75%	28	33 461,60 EUR	0

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството е извършило всички дължими плащания.

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

- “Евър Файненшъл” АД е извършила анализ на финансовото състояние на „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- “Евър Файненшъл” АД е получавала и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на първата облигационна емисия корпоративни облигации издадени от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“

- “Евър Файненшъл” АД не е поемател на емисията облигации или Довереник по облигации от друг клас, издадени от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- “Евър Файненшъл” АД не контролира пряко или непряко „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- „Евър Файненшъл“ АД не е контролирана пряко или непряко от „ТЕЦ – БОБОВ ДОЛ“
- 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/

.....
 / Петър Момчев Дочев -
Прокурист/