



Проект Чист

Помоща за финансов анализ

Проект на доклад

Финансови и консултантски услуги | 9 юни 2021 г

Financial Advisory



Строголично поверително



Съдържание

Изпълнително резюме	6
Историческо изпълнение	14
Ключови допускания	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36



Европейска инвестиционна банка
98-100, булевард Кофрад Аденауер
L-2950 Люксембург

9 юни 2022 г.

Този проект доклад за финансов анализ („Докладът“) е изготвен от Делойт България ЕООД („Ние“, „Делойт“) специално за вътрешни цели на Европейската инвестиционна банка („Клиентът“, „Вие“, „ЕИБ“), което изисква съдействие при: Вариант 1) финансов анализ на удължаването на съществуващата концесия на ВИК София в рамките на максималния срок, разрешен от закона и Вариант 2) анализ на високониво на управлението на ВИК от Столична община (заедно „Проект Почистване“ или „Услуги“).

Обхватът на нашата работа е ограничен до въпросите, посочени в нашия ДОГ СВОР ЗА ПР. ДОСТЪПЯНЕ НА УСЛУГИ („Договор за ангажимент“ или „Договор“) от 09 февруари 2022 г. във връзка с предложението за проект Clean и не поема отговорност пред никого, освен Клиента, за предоставяне на финансов анализ във връзка с Project Clean.

Докладът е изготвен въз основа на финансов анализ, разработен като финансов модел с електронна таблица („Финансов модел“, „Модел“) и е изготвен от Deloitte специално за Клиента съгласно условията на Договора.

Съгласно условията на Договора, Столична община ще действа като организатор на проекта („Инициатор“). Съгласно условията на Договора Организаторът се задължава да предостави информация, свързана с изпълнението на Договора, т.е. изготвянето на финансов анализ, който служи като основа за изготвянето на този Доклад.

Мляйте предвид, че обхватът на Услугите не включва никакво разглеждане на вероятното въздействие, нашата работа не включва никакво икономическо, финансово и геостратегическо въздействие от геополитическата и военна конфронтация в Украйна и/или събитията и щети в сфера на индустрията, свързани с проекти и по целия свят и България.

Обръщаме вашето внимание на раздела „Обхват и основа“ на стр. 5 от този доклад, в който се посочват обхвата на нашата работа и ограниченията на предприетата работа.

Разбираемо съгласно, че нашите услуги могат да включват съвети и препоръки, но всички решения във връзка с прилагането на такива съвети и препоръки са отговорност на и се вземат от Клиента. Освен това бихме искали да подчертаем, че всички предположения, използвани в основния финансов модел и този отчет, са отговорност единствено на Клиента.

Делойт България ЕООД
бул. Александър Стамболийски 103
София Тауър (Мл София)
1303, София, България
Тел. +359 2 80 23 300
Факс +359 2 80 23 359

www.deloitte.bg

Този доклад включва информация, получена от Столична община, „Софийска вода“ АД, по Ваши указания, публична информация от Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР), обществени източници на информация. Deloitte не е одитирал или прегледал каквато и да е финансовата информация, предоставена и съдържаща се в този документ, и съответно не изразява никаква форма на увереност по отношение на тази информация. Резултатът от нашия доклад не представлява мнение за справедливост или инвестиционен съвет и не трябва да се тълкува като такъв.

Освен това Услугите, посочени в този Доклад, не представляват и няма да представляват Одит или Одиторски услуги или финансови, оперативни или данни услуги за надлежна проверка и не трябва да се тълкуват като такива, в всички от които са извън обхвата на услугите, предвидени тук. Обхватът на услугите, включени тук, изключва правни услуги и данни и счетоводни услуги от всякакъв характер.

Представените Услуги не са обвързващи за данните или други правителствени или регулаторни органи или съдилищата и не представляват представителство, гаранция или гаранция, че данните или други правителствени или регулаторни органи или съдилищата ще се съгласят с ние от нашите заключения.

Таксите на Deloitte не зависят по никакъв начин от произтичащите от анализа заключения. Нито Deloitte, нито членове на ръководството или служители на Deloitte имат пряк или косвен настоящ или планиран бъдещ интерес в Компанията и нейните филиали.



Европейска инвестиционна банка
98-100, булевард Конрад Аденауер
L-2950 Люксембург

Делойт България ЕООД
бул. Александър Стамболийски 103
София Тауър (Мл София)
1303, София, България
Тел. +359 2 80 23 300
Факс +359 2 80 23 359
www.deloitte.bg

Този документ и неговото съдържание са поверителни и не могат да бъдат възпроизведени, разпространявани или предавани, пряко или непряко, на когото да е друго лице изцяло или частично без предварителното писмено съгласие на Deloitte.

С приемането на тази доставка вие потвърждавате, че:

- Прегледахте този отчет и свързаните с него данни, използвани в него.

- Във връзка с този Доклад и свързания с него финансов анализ Столична община и „Софийска вода“ АД предоставиха цялата съществена и релевантна информация, която Ви е известна.

- Вие разбирате, че Deloitte са разчитали на горепосочената информация по време на този ангажимент и че не сме предприели никакви процедури за проверка на точността и разумността на тази информация.

- Разбираемо съгласно, че всички допускания, използвани в този Доклад и залегналият финансов анализ, са предоставени от и са изцяло отговорност на Столична община и Софийска вода АД.

- Вие разбирате, че този Доклад не може да се разпространява на трети страни без разрешение и че на нашите открития трябва да се разчита единствено във връзка с обстоятелствата, посочени в Писмото за ангажимент.

- Вие потвърждавате, че няма конфликт на интереси между Вас и всяка друга страна, който би трябвало да ни накара да оспорим резултатите от резултатите на проекта Clean.

Deloitte не поема отговорност за каквато и да е разчитане на Доклада, ако той бъде използван от когото и да е страна или за каквато и да е цел, която не е изрично съгласувана с Deloitte.

Моля, не се колебайте да се свържете с нас, ако имате въпроси по отношение на този отчет.

Искрено Ваш,

Делойт България ЕООД



Обхват

В съответствие с условията на това Писмо за ангажимент, Deloitte ще съдейства на

Клиент при изготвянето на финансов анализ на разширението на съществуваща концесия

(„Проектът“), чрез разработване на финансов модел в excel („Моделът“,

„Финансов модел“) при прилагане на следните процедури:

- Разработване на финансови прогнози за максимален период от 8 и 4 години месеци;
- Изготвяне на анализ на чувствителността в ъз основа на ключови двигатели на Модела, включително цена/тарифа, CAPEX, срок на удължаване и очаквана доходност/възвръщаемост;
- Изчисляване на възвръщаемостта на капитала на оператора и нетната настояща стойност на концесията в ъз основа на разработените финансови прогнози и използване на текущата определена от регулатора доходност като дисконтов фактор.

Освен това Deloitte ще съдейства на Клиента при анализ на високониво на София

Общинско управление на концесията чрез прилагане на следните процедури:

- Идентифициране на допълнителни разходни елементи, които да бъдат добавени;
- Интегриране на тези разходни позиции в актуализиран финансов модел;
- Изчисляване на нетната настояща стойност на концесията в ъз основа на разработените финансови прогнози и използване на текущия регулатор, определена доходност като дисконтов фактор.

Източници на информация

Нашият анализ беше ограничен до следните основни източници на информация

- Доклад за бизнес план (БП София вода 2022-2026) изготвен от „Свеко Енергопроект АД“ и финансов модел (Електронен модел_София вода_БП 2022-2026_19112021_final) изготвен от „Софияйска вода“ АД
- Одитирани финансови отчети на Софияйска вода АД за ФГ 20 и ФГ 21; • Делойт Легал

Юридическа кантора Project Clean Report от 21.10.2021 г

- Пазарни и други данни от НСИ, ГРАQ Евростат, EIU, EMIS, БНЕБ, КЕВР, Софиягланц
- Приети от КЕВР финансови модели и бизнес планове на партньори;
- Финансови модели и допълнителни разбивки, предоставени от Софияйска вода АД; • Допълнителна информация и материали от КЕВР;
- Допълнителна информация и материали, предоставени от Клиента

Дискусия и информация от

- Адриана Георгиева, експерт „Концесия и концесиониране Контрол“ към Столична община
- Клелия Донева, експерт „Концесия и концесия Контрол“ към Столична община
- Светла Захариева, старши експерт „Концесии и концесионен контрол“ към Столична община
- Франсоа Деберг, регионален директор на Веolia България
- Васил Тренев, изпълнителен директор на Софияйска вода
- Анелия Илиева, главен финансов директор на Софияйска вода
- Любомир Филипов, Стратегически партньорства и проекти Директор в Софияйска вода

Други източници

- Въпроси и отговори с Клиента и Софияйска вода
- Конференчни разговори с Клиента и Софияйска вода
- Пояснения и информация, получени по пощата

Ограничения на обхвата и

Качествена информацията

- Нашият обхват изключва коментари относно технически допускания, свързани с проектите.
- Нашата помощ не трябва да се тълкува като дължима грижа и Столична община и „Софияйска вода“ АД остават изцяло отговорни за допусканията, използвани в ъз Финансовия модел, залегнал в основата на прогнозите, използвани за този Доклад.
- Клиентът носи отговорност за прегледа на разумността и пълнотата на този резултат, представените ключови допускания и направените заключения



Изпълнително резюме

Изпълнително резюме	6
Историческо изпълнение	14
Ключови допускания	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36



Резюме | Контекст на проекта и регулаторна рамка

Площ	Описание
Обобщение на проект	<ul style="list-style-type: none"> Град София („Град“) се обръща към Клиенга с цел да подкрепи града при идентифицирането на възможностите, с които разполага след изтичането на 25-годишния концесионен договор за водоснабдяване и канализация („Концесия“), подписан през декември 1999 г. и изтича през октомври 2025 г. Очертаните осъществими опции, които се обсъждат в този доклад, са следните: <ul style="list-style-type: none"> Вариант 1 („Удължаване на концесията“): Удължаване на съществуващата концесия с максималния срок, разрешен от българския закон от 8 години и 4 месеца до февруари 2034 г. о Вариант 2 („Вътрешно управление“): Приемане на предоставяне на услугите, като по този начин градът ще управлява водоснабдяването и канализацията вътрешно.
Контекст на Концесия	<ul style="list-style-type: none"> Концесионният договор е сключен на 23 декември 1999 г. и влиза в сила на 6 октомври 2000 г. Концесията е възложена за 25 години от 6 октомври 2020 г. и изтича на 6 октомври 2025 г. Съгласно концесията градът предоставя на „Софийска вода“ АД (ЕИК: 130175000) специално право на ползване на публични активи и изключително разрешение за предоставяне на ВиК услугите в границите на град София и допълнителни градове, определени в концесионната площ Софийска вода АД („Операторът“) е създадено през декември 1999 г. и е собствено на 77,1% от Veolia и 22,9% от Столична община („Акционерите“). <ul style="list-style-type: none"> След първоначалното изпълнение на концесията бяха подписани три допълнителни договора между Veolia и града, които наред с други неща уреждат задължението на концесионера да извърши необходимите конструкции и да поеме необходимите инвестиции, промени в параметрите и дефинициите на очакваната възвръщаемост, насоки за как публичните и частните активи ще бъдат прехвърлени след изтичане на концесията.
Регулаторен Околна среда и ценообразуване (стр. 41-43)	<ul style="list-style-type: none"> Стратегията за ВиК е националният правителствен план, който предвижда с промени в законодателството да се направи опит за уеднаквяване и консолидиране на разпоредбите на ВиК в България. <ul style="list-style-type: none"> Съгласно ВиК стратегията територията на България се разделя на географски определени зони за нуждите на управлението, планирането и изграждането на водоснабдителни и канализационни системи и за предоставяне на ВиК услуги. Като част от ВиК стратегията и промените в Закона за водите, Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР) започна да регулира ВиК услугите от 2015 г. <ul style="list-style-type: none"> КЕВР е регулаторният орган, който контролира услугите, предоставяни от Софийска вода. Основните цели на КЕВР включват: <ul style="list-style-type: none"> Регулиране на цените на ВиК (включително водоснабдяване на потребителите, отвеждане и пречистване на отпадъчни води; цени за присъединяване на нови потребители и други); Регулиране и мониторинг на качеството на ВиК услугите, което се извършва чрез измерване на 15 вида качества контролни KPI. Одобряване на общите услуги, предоставяни от ВиК операторите. Анализ и одобрение на бизнес планове за 5-годишен регулаторен период, предоставени от ВиК операторите. Регулаторната тарифа, определена от КЕВР от предоставените бизнес планове на ВиК операторите, взема много фактори като най-значимите от тях са: <ul style="list-style-type: none"> 8% възвръщаемост на инвестициите на регулаторна база активи (нетна балансова стойност на активите, инвестиции, оборотен капитал) Всички оперативни разходи, включително амортизация за конкретната година <ul style="list-style-type: none"> След възвръщането на КЕВР като регулаторен орган бяха подписани две допълнителни споразумения между Софийска вода и Общината. Като бизнес планове за регулаторни одобрения на тарифата трябва да бъде предоставено от „Софийска вода“ на КЕВР, беше допълнителна заинтересована страна въведени сред отношенията между Veolia и града. <ul style="list-style-type: none"> Потенциалните инвестиции и техният размер зависят от одобрението на Бизнес плана от КЕВР и на практика не са задължителни за Концесионера. Постигането на договорното възвръщаемостта на акционерите в концесията и нейните споразумения става обвързана с регулаторно увеличение на тарифите, одобрено от КЕВР.



Резюме | Подход към моделирането

Площ	Описание
Концепционна модела	<ul style="list-style-type: none"> Поради специфичния характер на концесията за комунални услуги като регулирано предприятие, моделът отразява две рамки: о Регулаторна: отразява логиката, предоставена от регулатора. Служи за моделиране на потенциалните тарифи на услугата, като се вземат предвид капиталовите разходи, База на активите, регулаторна доходност и OPEX. о Ефективен отразява логиката на подобен на закон бизнес модел. Служи за проектиране на ефективния с ободен паричен поток към фирмата и парични средства към акционерите
Структура на модела	<p>Вариант 1: Финансовият модел предвижда икономическия ефект от евентуална концесия на вода София за период от 8 години и 4 месеца. Той е разработен във формат на Excel, следвайки насоките и най-добрите практики в индустрията и включва: описание и въвеждане на данни за източниците; книга за предположения изчисления изход (приходи и загуби, баланс, парични потоци, представящи прогнози за заявения период), допълнителен лист с изчисления на нетните парични средства за акционерите, нетна настояща стойност</p> <ul style="list-style-type: none"> Финансовият модел използва входни данни и предположения от текущата регулаторна рамка, текущата концесия на оператора, исторически закони и управленско отчитане, прогнози и въвеждане на меки данни, Столична община коментари за контрол на концесиите и въвеждане на меки данни, публично достъпни данни и статистика За да се осигури логичен поток и непрекъснатост на финансовите данни, където е приложимо, Моделът също така представя прогнози за периода FY22-FY25, който е оставащият период от концесията преди изтичане на договора на настоящия Оператор. Листът с предположенията е свързан с изчисленията изходни листове и позволява на компетентен потребител да промени ограничен набор от ключови променливи и да премоделира допусканията като по този начин модифицира първоначалната хипотеза, както може да се направят динамичен модел. <p>Вариант 2: представя много по-исконована оценка на икономическите ефекти от потенциалното удължаване на концесията за вода София за период от 8 години и 4 месеца при сценария, при който тя ще бъде прехвърлена обратно за възрешно управление на Столична община.</p>
Чувствителност (стр. 30-31; 34-35)	<ul style="list-style-type: none"> Започвайки от разработените финансови прогнози, моделът е разширен за да включва чувствителност към променливи, които се считат за подходи по отношение на желания резултат, който е информативен и практически приложим. Променливите обект на анализ на чувствителността са капиталови инвестиции, цена на услугата, оперативни разходи. Капиталови инвестиции: предположението за горната граница на капиталовите разходи се извлича от кандидатурата на Столична община за финансиране от „План за възстановяване и устойчивост“, за да се покриват спешните нужди от канализация и друга критична инфраструктура, която е недостатъчно развита или има нужда от разширение/обновяване. Предположението тества capacitatea за генериране на паричен поток за покриване на до 173 млн. лв. допълнителни капиталови инвестиции в допълнение към текущия темп на плана за капиталови инвестиции за периода FY22F – FY25F, което води до обща сума от 483 млн. лв. за периода на удължаване на концесията. Обща цена на услугата: предполага се значително ниво на капиталови инвестиции, много по-високи инфлационни процеси и ниво на социална толерантност (3,3x) от колкото общата тарифа за услуги за 2021 г., предполага, че е вероятно последователно увеличение на цената. Чувствителността тества хипотезата за годишно увеличение на цената в диапазона от 0% - 4% годишно. Регулаторният модел позволява изчисляване на цената за всеки предполагаем обем капиталови инвестиции, като по този начин осигурява референтно годишно увеличение на цената за всеки сценарий, който трябва да се вземе предвид. Нивото на оперативните разходи е обект на различни професионални мнения групата на заинтересованите страни, вариращи между надценяване (поради възможности за оптимизация) и подценяване (поради инфлационни процеси и допълнителни оперативни разходи, необходими за осигуряване на висококачествена услуга). Моделът предполага прогнозиране на оперативните разходи въз основа на исторически стойности, увеличени с темпа на растеж на управляваната база от активи. Чувствителността позволява на потребителя на модела да коригира Орех по време на базовата година на удължаване в диапазона между -10% / +10%, което позволява да се тестват резултатите в различни сценарии. Ключовият резултат от финансовия модел и свързания анализ са нетният паричен поток към акционерите и нетната настояща стойност на концесията за потенциалния период на удължаване. Изходните KPI са обект на чувствителност на горните променливи. Анализът на чувствителността води до редица различни сценарии на финансов модел. Съответният избор на тези сценарии е подчертан на вниманието на бенефициентите на отчета за подобрена четливост и за да се улесни разбирането на рамката на чувствителността. Представяне на разширените опции може да се намери в Приложение VI (вижте стр. 53)



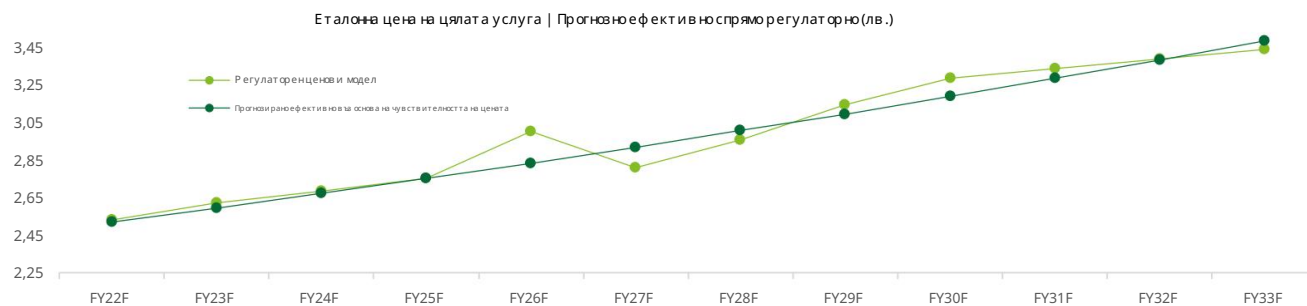
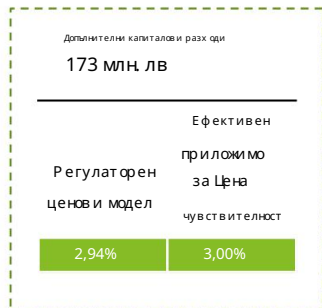
Резюме | Цена

Докладът представя сценарий на чувствителност, тестваш паричния поток от разширението на концесията до крайност и (173 млн. лв. допълнителни капиталови разходи, +10% корекции на операционните разходи). При тази хипотеза моделът за изчисляване на регулаторните тарифи предполага средногодишен ръст на тарифите за услуги от 2,94%

Сценарият за базова концесиятества предположението за общи капиталови разходи от 483 млн. лв., в/у инвестиции от 173 млн. лв. в канализацията и разширяване на инфраструктурата (в допълнение към по-старите капиталови разходи, използвани за постигане на регулаторни нива на KPI) и +10% увеличение на оперативните разходи през базовата година на прогнозиране на 26 финансови години, симулацискоко на разходите за персонал, материали, горива и т.н. в резултат на инфлационни процеси.

Изчислението на регулаторния модел за предположенията за капиталови и експлоатационни разходи на базовия сценарий предполага годишно увеличение на цената от 2,94%, което корелира с прогнозираното ефективно увеличение от 3%.

Паричният поток към акционера и NPV се разработват за тези сценарии.



лв	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F
Регулаторен ценови модел	2.53	2.62	2.69	2.75	3.00	2.81	2.96	3.15	3.29	3.34	3.39	3.44
Прогнозирано ефективно ниво на цена на чувствителността на цената	2.52	2.59	2.67	2.75	2.84	2.92	3.01	3.10	3.19	3.29	3.39	3.49
Разлика между регулаторни и прогнозирано ефективно	0,01	0,03	0,02	(0,00)	0,17	(0,11)	(0,05)	0,05	0,10	0,05	0,00	(0,04)

Мля обрнете внимание: Финансовото моделиране на разширението на концесията предполага, че последователният ръст на цените е ключовият двигател на неговия капацитет за генериране на парични средства. Въз основа на това операторът капацитетът за мотивиране, аргументиране и осигуряване на последователно одобрение от регулатора за ръст на цените изглежда е доминиращият риск за предположенията на модела и представените резултати в доклада.



Резюме | Удължаване на концесията - Годишен паричен поток към акционерите

Ако приемем годишен ръст на цените от 2% и 3%, годишните парични средства са достатъчни, за да покрият частта от собствения капитал на планираните капиталови разходи и същ така да разпределят дивидент на акционерите. Значителна сума се разпределя в периода на разрешаване на сценария с 3% годишно увеличение на цената.

Допълнителни капиталови разходи:	173 000 000
Годишен ръст на цените:	3%
Корекция на Орех:	10%

Нетни парични средства за акционерите

264 млн. лв.

Годишният паричен поток е достатъчен за

покриване част от собствения капитал за целия капитал планирани инвестиции без допълнителна капиталова инжекция от акционерите и позволяват дивидент разпространение.

Разпределяне значителни парични средства в периода на разрешаване е свързано с натрупана печалба.

Допълнителни капиталови разходи:	173 000 000
Годишен ръст на цените:	2%
Корекция на Орех:	10%

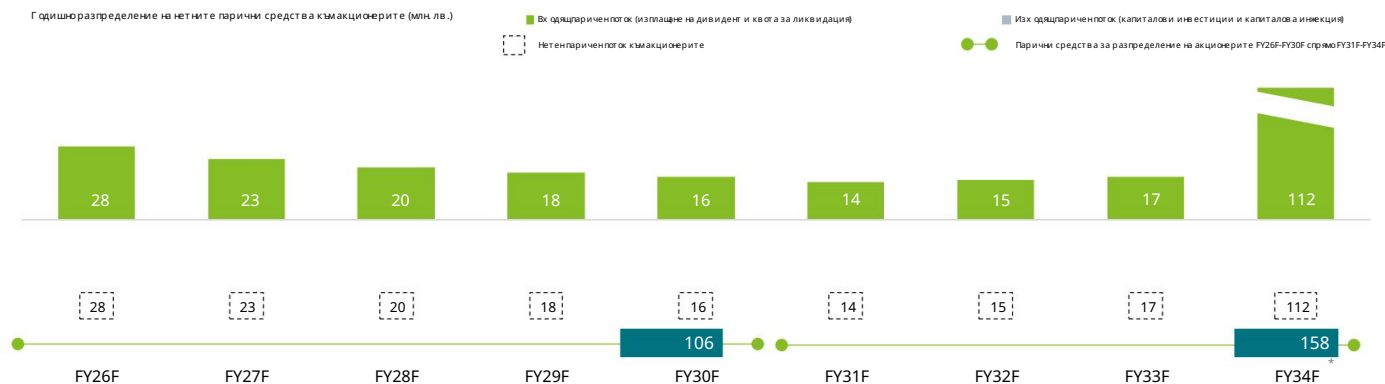
Нетни парични средства за акционерите

128 млн. лв.

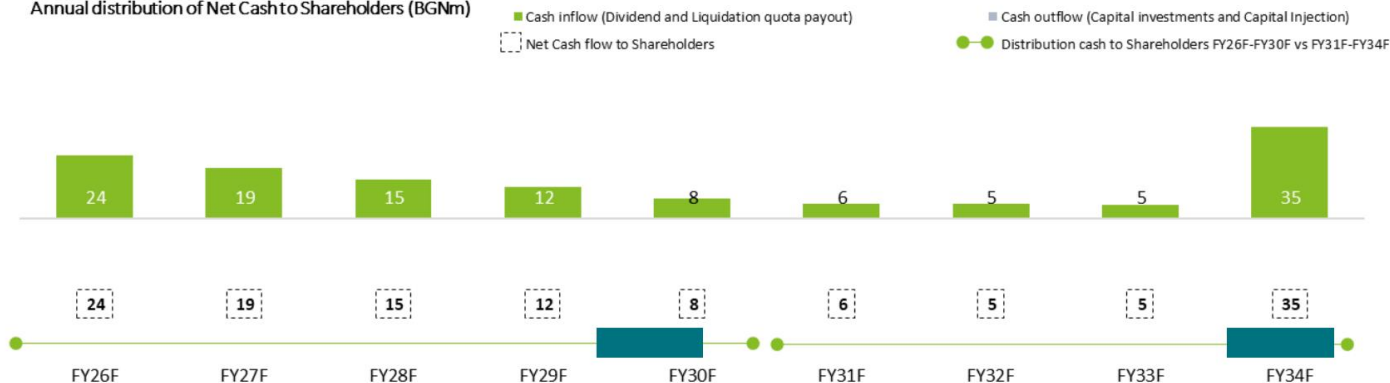
Годишният паричен поток е достатъчен за

покриване част от собствения капитал за целия капитал планирани инвестиции без допълнителна капиталова инжекция от акционерите и позволяват разпределяне на дивидент. Значително връщане на пари в периода на разрешаване е свързано с натрупаната печалба.

Годишно разпределяне на нетните парични средства към акционерите (млн. лв.)



Annual distribution of Net Cash to Shareholders (BGNm)





Резюме | Разширяване на концесията - Чувствителност на паричния поток и NPV

Силният капацитет за генериране на парични средства, при предположението за годишен ръст на цените между 2% - 3%, позволява парични средства за акционерите между 128 млн. лв. и 264 млн. лв. за периода на концесията, в допълнение към капиталовите инвестиции от 483 млн. лв., в/у 173 млн. лв. в канализация и друга подх одяща инфраструктура

Нетните парични потоци към акционерите представляват общта сума на положителните и отрицателните парични потоци към и от Акционери за периода на удължаване.

Анализът на чувствителността предполага стойности на годишен ръст на цените в диапазона между 0% - 4%. Симулация на регулаторната цена за предполагаемия максимален размер на капиталовите разходи предполага, че вероятните стойности са 2% или 3%. Последници за нетния паричен поток към акционерите:

- 3% - 4% предполагат значителни нетни парични средства за акционерите, които изглеждат много привлекателни, но въпреки това носят рискът да не бъде постигнато такова високо ниво на годишен ръст на цените.
- 2% обаче предполага нетни парични средства за акционерите в малко ограничен размер в сравнение с горното такъв ръст на цената би изглеждал по-постижим с оглед на обема на предполагаемите капиталови разходи
- 0% - 1% годишно увеличение на цените вероятно не е постижимо, но прогнозите предполагат това капацитетът за генериране на парични средства от концесията при тази хипотеза не би бил достатъчен за поддържане на поети капиталови инвестиции.

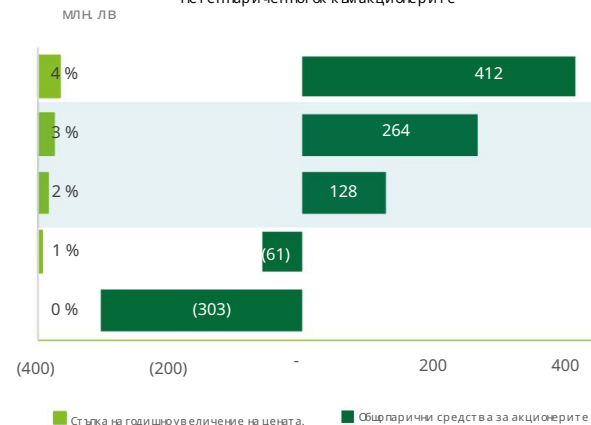
NPV се изчислява в същото време на паричния поток към акционерите за периода на удължаване при прилагане на регулаторните разпоредби определена отстъпка от 8%

Анализът на чувствителността предполага стойности на годишен ръст на цените в диапазона между 0% - 4%. Симулация на регулаторната цена за предполагаемия максимален размер на капиталовите разходи предполага, че вероятните стойности са 2% или 3%. Последници за нетната настояща стойност:

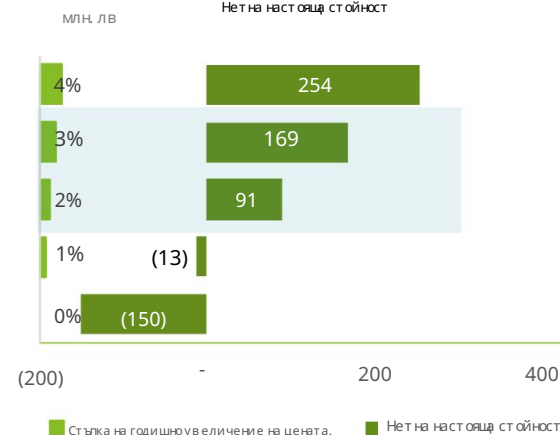
- 2%, 3% и 4% предполагат положителен диапазон на нетната настояща стойност, който трябва да се измерва спрямо вероятността от постижимостта се разглежда с оглед на вероятната постижимост на годишен ръст на цените в същия диапазон
- 0% - 1% годишно увеличение на цените вероятно не е постижимо, но прогнозите предполагат отрицателна NPV за удължаване на концесията

Мля обрънете внимание: Представената тук NPV е силно зависима от годишното разпределение на дивиденда. Моделът предполага разпределение на 50% от годишната печалба (в зависимост от наличния паричен поток), което оказва влияние на разпределението от част от паричните средства до периода на разрешаване, което подценява стойността му по отношение на NPV.

МЛН. ЛВ
Нетен паричен поток към акционерите



МЛН. ЛВ
Нетна настояща стойност





Резюме | Вътрешно управление - Годишен паричен поток към акционерите

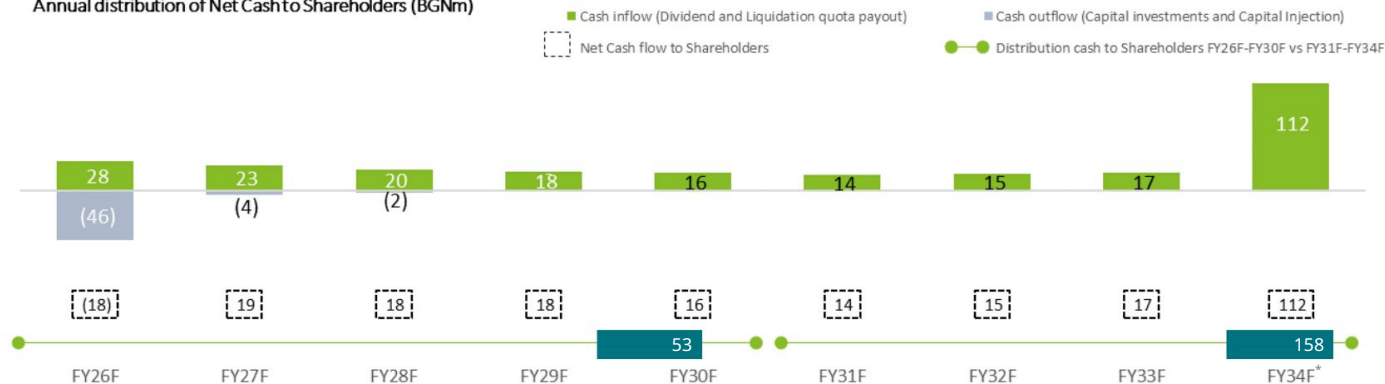
При допускания за годишен ръст на цените от 2% и 3% годишните парични средства са достатъчни за покриване на частта от собствения капитал на планираните капиталови разходи и също така за разпределяне на дивидент на акционерите. Необходима е капиталова инжекция през FY26F, покриваща придобиването на машини и други активи, необходими за концесионни операции.

Допълнителни капиталови разходи:	173 000 000
Годишен ръст на цените:	3%
Корекция на Орех:	10%

Нетни парични средства за акционерите
212 млн. лв

Паричният поток е достатъчен за покриване
всички планирани капиталови и инвестиции
без допълнителен капитал
инжекция с изключение на FY26F
когато има допълнителни капиталови разходи
необходими за придобиване на
необходими машини и активи
за концесионна дейност.

Annual distribution of Net Cash to Shareholders (BGNm)

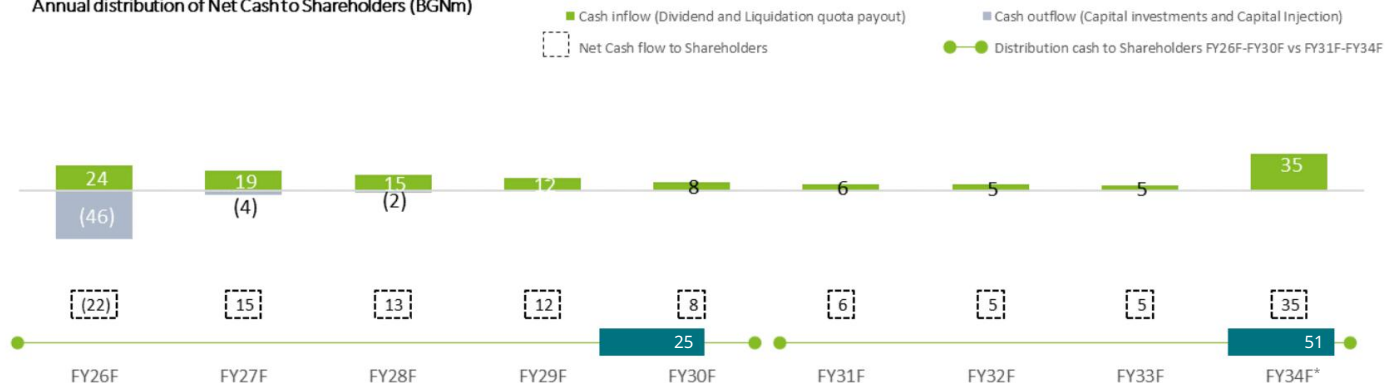


Допълнителни капиталови разходи:	173 000 000
Годишен ръст на цените:	2%
Корекция на Орех:	10%

Нетни парични средства за акционерите
76 млн. лв

Паричният поток е достатъчен за покриване
всички планирани капиталови и инвестиции
без допълнителен капитал
инжекция с изключение на FY26F
когато има допълнителни капиталови разходи
необходими за придобиване на
необходими машини и активи
за концесионна дейност.

Annual distribution of Net Cash to Shareholders (BGNm)





Резюме | Вътрешно управление - Чувствителност на паричния поток и NPV

Силният капацитет за генериране на парични средства, при предположението за годишен ръст на цените между 2% - 3%, позволява парични средства за акционерите между 76 млн. лв. и 212 млн. лв. за периода на концесията, в допълнение към капиталовите инвестиции от 483 млн. лв., в/у 173 млн. лв. в канализация и друга подх одяща инфраструктура

Нетните парични потоци към акционерите представляват общата сума на положителните и отрицателните парични потоци към и от Акционери за периода на удължаване. В разглеждания вариант паричните средства за акционерите се намаляват с първоначална инвестиция за придобиване на специализирана техника и активи, необходими за концесия операции и допълнителни разходи за начален период оперативна неефективност за общо 52 млн. лв.

Анализът на чувствителността предполага стойности на годишен ръст на цените в диапазона между 0% - 4%. Симулацията на регулаторната цена за предлагаемия максимален размер на капиталовите разходи предполага, че вероятните стойности са 2% или 3%. Последници за нетния паричен поток към акционерите:

- 3% - 4% предполагат значителни нетни парични средства за акционерите, които изглеждат много привлекателни, но въпреки това носят рискът да не бъде постигнато такава високо ниво на постоянен ръст на цените.
- 2% обаче предполага нетни парични средства за акционерите в малко ограничен размер в сравнение с горното такъв ръст на цената би изглеждал по-постижим с оглед на обема на предлагаемите капиталови разходи
- 0% - 1% годишно увеличение на цените вероятно не е постижимо, но прогнозите предполагат това капацитет за генериране на парични средства от концесията при тази хипотеза не би бил достатъчен за поддържане на поети капиталови инвестиции.

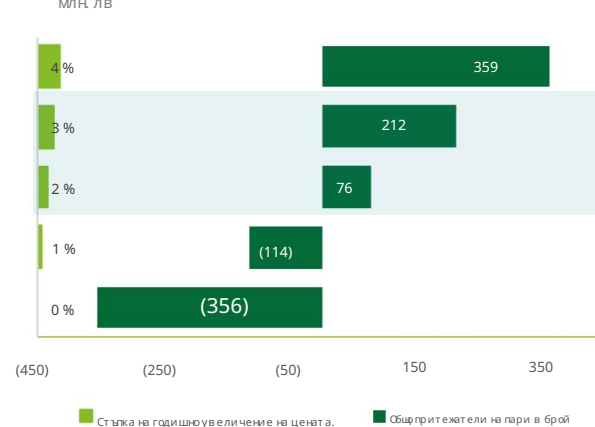
NPV се изчислява в ъз основа на паричния поток към акционерите за периода на удължаване при прилагане на регулаторните разпоредби дефиниран процент на отстъпка от 8%, коригиран за + 2% допълнителен риск фактор, което води до 10% общ отстъпка процент. Корекцията от разваля пониска допълнителен риск от това, че новият оператор е публична администрация но-х ау за управление на концесии за комунални услуги, дисинергия поради различия в вземането на решения процес, привличане на пазара на труда, процеси на обществени поръчки, достъп до капитал.

Анализът на чувствителността предполага стойности на годишен ръст на цените в диапазона между 0% - 4%. Симулацията на регулаторната цена за предлагаемия максимален размер на капиталовите разходи предполага, че вероятните стойности са 2% или 3%. Последници за нетната настоящ стойност:

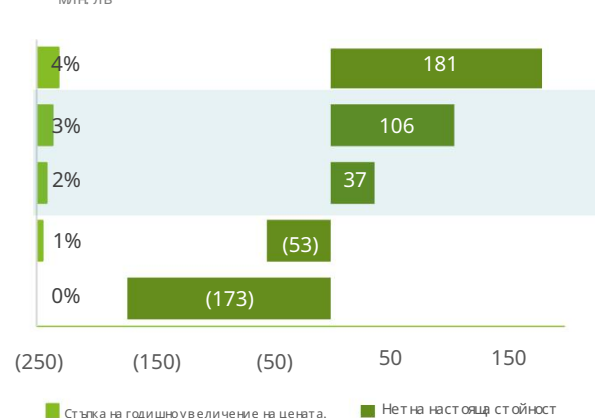
- 2%, 3% и 4% предполагат положителен диапазон на нетното настояще, който трябва да се измерва спрямо вероятността от постижимо на постоянен ръст на цените в съответния диапазон
- 0% - 1% годишно увеличение на цените вероятно не е постижимо, но прогнозите предполагат отрицателна NPV за удължаване на концесията

Мля обърнете внимание: Представената тук NPV е силно зависима от годишното разпределение на дивиденда. Моделът предполага разпределение на 50% от годишната печалба (в зависимост от наличието на паричен поток), което измества разпределението от част от паричните средства до периода на разрешаване, което подценява стойността му по отношение на NPV.

МЛН. ЛВ Нетен паричен поток към акционерите



МЛН. ЛВ Нетна настоящ стойност





Историческо изпълнение

Изпълнително резюме	6
Историческо изпълнение	14
Ключови допускания	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36



Историческо представяне | Финансови отчети

Постоянно силен маржна EBITDA от 50% за FY20 и FY21, в оден от постепенното увеличаване на цената на водните услуги.

Амортизацията обаче натезава върху нетния доход, като потози начин маржът достига 19%

Софийска вода | Отчет за приходите и разходите

х ил. лв	FY20A	FY21A	21/20
Приходи от предоставени ВиК услуги	175 592	186 094	6%
Приходи от начислени лихви за предоставени ВиК услуги	3167	494	10%
Други приходи	2 624 3 123 175	981 3	(24%)
Доходи от нерегламентирана дейност		417 175	9%
Приходи от финансираня			-
Приходи от строителство	20 210 16 889 204 890 212		(16%)
Общоперативен приход	050 (10 279) (11 214) (12 600) 25		3%
Сурови материали	110 (26 092) (6 489) (6 523) (4		9%
Услуги на трети страни	551 (1 471) (582) (5 008) (6		6%
Възнаграждение	889 (3 220) (4 218) (3 067) (7		4%
Социална сигурност	270 (4 865) (10 218) (10 000)		(3%)
Данъци и такси	065 (1 01 061) 96 828 (9 06		1%
Други разходи	956 (66 258) 39 879 44		(60%)
Разходи за ремонт			21%
Строителство			(16%)
Подизпълнители на материали			31%
Подизпълнители на услуги на трети страни			(33%)
Собствено трудово и социално осигуряване			(8%)
Обезценка на вземания			(71%)
Общи оперативни разходи	(6%)		(6%)
EBITDA			15%
Амортизация			16%
ЕБИТ			12%
Финансови приходи	4	2	(49%)
Разходи за лихви	(683)	(128)	(81%)
Други финансови разходи	(315)	(748)	137%
ЕБТ	38 875 (4	43 857 (4	13%
Данък	335) 34	420) 39	2%
Нетни приходи	540 (81) 34	437 (44) 39	14%
Други в сеобхватен доход	459	393	(46%)
Нетни приходи след COI			14%

Източник: Управленска информация, Одитиран финансов отчет

Project Clean - Проект на доклад за мощни финансови анализи - 9 юни 2022 г.

- Приходите от предоставените ВиК услуги се състоят от услуги за водоснабдяване (около 67% от приходите от ВиК и К през 21 ФГ), дренажна вода (около 19%) и пречистване на вода (около 14%).
- Общият оперативен доход од се е увеличил на годишна база с 3%, главно поради увеличаване на ВиК услугите (увеличение от 2,31 лв. на 2,45 лв. (без ДДС)). Услугите на трети страни са най-големият елемент от ОРЕХ, съставляващ 24% през финансовата 21 г.

Състои се предимно от разходи за ремонт, направени от трети страни, и разходи за сигурност. Разходите за възнаграждения (24% от общите оперативни разходи) са заплати, пенсии, ваучери и други плащания бонуси на персонала. Средният на служителите през 21 ФГ е 1108 срещу 1154 през 20 ФГ. Суровините се увеличават с 9% най-вече поради повишаване на инфлацията. Състои се от разходи за електроенергия, горива, химикали и други. Общите оперативни разходи са намалели с 6% на годишна база поради спад в отгисването на

вземания. Обезценките се основават на анализ на стареенето и собствени очаквания на ръководството за събираемост на вземанията. EBITDA отбелязва 15% увеличение до 111 млн. лв. през ФГ 21 спрямо 97 млн. лв. през ФГ 20. Средният маржна EBITDA за 2 години е 50%.

- Маржът на нетния доход од е 19% през 21 финансовата година и 17% през 22 финансовата година, водени от значителни разходи за амортизация, които се основават на IAS 19 на комитета за тълкувания на МФО като потози начин се амортизират концесионните активи при минимален полезен живот на активите и изтичане на срока на концесията.
- За повече подробности относно историческото представяне вижте Приложение V, на стр. 48.



Историческо представяне | Финансови отчети

Общите активи претърпяха спад от 4% поради амортизацията по МСФО по C&CE се увеличи до 78 млн. лв.

Софийска вода | Отчет за баланса

х ил. лв	20 декември	21 декември	21/20
PP&E	20 779	19 232	(7%)
Нематериални активи	268 243 9	243 992	(9%)
Огсрочени данъци	763 1	10 351	6%
LT Търговски вземания	610	1 926	20%
Не текущи активи	300 395 3	275 501 4	(8%)
Материални запаси	359 44	154 44	24%
ST Търговски и други вземания	792 107	565 453	(1%)
Активи по договори с клиенти			323%
C&CE	69 083	78 139	13%
Текущи активи	117 341	127 311 402	8 %
Общата сума на активите	417 736	812	(4%)
LT дълг	7 472	-	(100%)
LT Лизинг	2 781	1,575	(43%)
LT Търговски задължения	8 576	7,807	(9%)
Не текущи пасиви	18 829 14	9,382	(50%)
ST дълг	892 1	-	(100%)
ST Лизинг	834 50	1 618	(12%)
ST Търговски и други задължения	507 3	54 532	8%
Провизии	163 70	3 571	13%
Текущи пасиви	396 8 884	59 721 8	(15%)
Акционерен капитал	10 774	884 10	-
Резерви	274 394	774 274	-
Не разпределена печалба	34 459	658 39	0%
Печалба за периода	328 511	393 333	14%
Общакционерен капитал	417 736	709 402 812	2 %
Общ пасиви и собствен капитал			(4%)

Източник: Управленска информация, Одитиран финансов отчет

- PP&E представляват активи, собственост на Софийска вода, което позволява на Оператора да управлява и поддържа концесионните активи (или нематериални активи). Най-големите компоненти са машини и оборудване и превозни средства. • Нематериалните активи са концесионни активи, които Операторът е разработил със собствени средства през срока на концесията.
 - Както нематериалните активи, така и PP&E отбеляха спад най-вече поради третирането на амортизацията по МСФО. • Други значими активи на BS включват ST и LT търговски и други вземания, представляващи нетни вземания, коригирани за провизии и парични средства и парични еквиваленти. • Софийска вода изплати целия си финансов дълг към СББ и Експресбанк през 2021 финансова година.
- ST и LT търговски и други пасиви, състоящи се от търговски задължения, гаранции, задължения към персонала, задължения по ИСПА, такси за ползване на вода, задължения по споразумение между Софийска вода и Столична община и др. • Общите пасиви намаляха до 69 млн. лв. към 21 декември от 89 млн. лв. след погасяване на финансовия дълг.



Историческо представяне | Финансови отчети

Оперативните парични потоци през FY21 бяха достатъчни за капиталови инвестиции, изплащане на дълга и разпределение на дивиденди

Софийска вода | Отчет за паричните потоци

х ил. лв	FY20A	FY21A	21/20
Чиста печалба	34 540 56	39 437 66	14%
Амортизация	956 10	258 3000	16%
Други разходи (еднократни обезценки и отписвания)	218	-	(71%)
Разходи за лихви	-	-	НМА
Корекция на данъчни разходи	479	(970)	(303%)
Други корекции	1499	1,003	(33%)
Промяна в оборотния капитал:			НМА
Промяна в инвентара	(1 496)	(906)	(39%)
Промяна в търговските и други вземания	(16 648)	(3 112)	(81%)
Промяна в Други оперативни активи	-	-	НМА
Промяна в търговските и други задължения	(1864)	845	(145%)
Промяна в Други оперативни пасиви	512	446	(13%)
Паричен поток от оперативни дейности	84 196	106 001 (38	26%
Капитални разходи, нетно от продажбите	(39 041)	434) (38	(2%)
Парични потоци от инвестиционни дейности	(39 041) 45	434) 67 567	(2%)
Налични пари/(необходими) преди дълг	155 (507)	(34) (24	50%
Разходи за лихви	(24	282)	(93%)
Погасяване на кредити	475)	(34 195)	(1%)
Общи изплатени дивиденди	-	(58 511)	НМА
Паричен поток от финансови дейности	(24 982) 48	69 083 9 056	134%
Парични BoP	910 20 173	78 139	41%
Нетна промяна в брой	69 083		(55%)
Парични EoP			13%

Източник: Управленска информация. Одитиран финансов отчет

- Паричният поток от операции показва 26% увеличение на годишна база поради увеличение на нетния доход и пониски изисквания за оборотен капитал. Паричният поток от операции като процент от EBITDA се подобри до 96% през FY21 срещу 87% през FY20.
- Капиталните разходи са свързани с инвестиции в собствени и концесионни активи като съгласувани с предоставен бизнес план на КЕВР и споразумения със Столична община. В резултат съвобният паричен поток към фирмата се увеличи от 45,2 млн. лв. в ФГ 20 до 67,6 млн. лв. през ФГ 21.
- Генериранят паричен поток беше достатъчен за изплащане на 24,3 млн. лв. главница и лихви по кредита и разпределяне на 34,2 млн. лв. дивиденд.
- Cash EoP се увеличи с 13% до 78,1 млн. лв. през ФГ 21.



Ключов и допускания

Изпълнително резюме	6
Историческо изпълнение	14
Ключов и допускания	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36

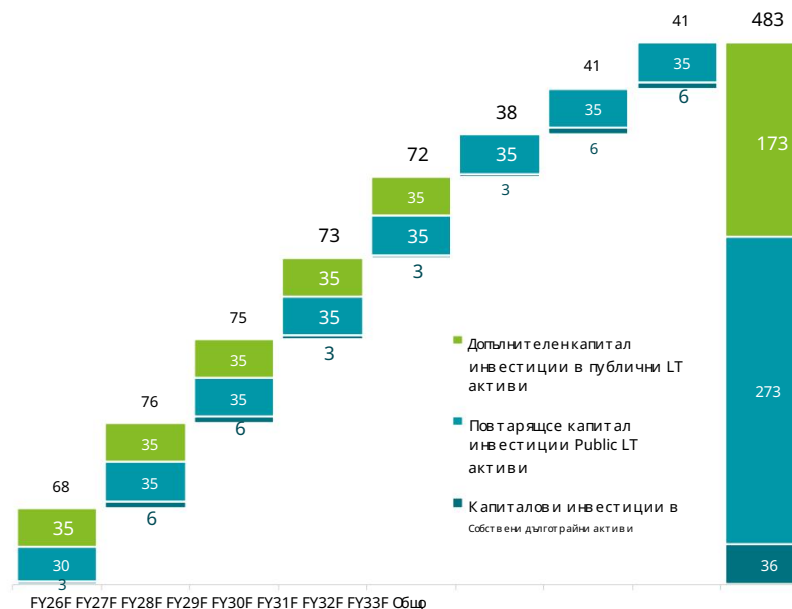


Ключови и предположения | Капиталови и инвестиции

Очакват се 483 млн. лв. общи капиталови и инвестиции, разделени между 310 млн. лв. текущ капитал и 173 млн. лв. допълнителни капиталови разходи. Моделът позволява да се симулират различни допълнителни нива на капекс

- Прогнозата за капиталовите инвестиции се състои от два компонента – повтарящи се и допълнителни капиталови и инвестиции.
- Повтарящите се капиталови разходи възпроизвеждат договорената сума за периода FY22-FY25 по време на период на удължаване (т.е. почти удвояване на сумата), ако приемем, че това е инвестиции, необходими за поддържане на регулаторно изискваното ниво на KPI.
- Предположението за допълнителни капиталови разходи е извлечено от заявлението на Столична община за „Планза за възстановяване и устойчивост“ за финансиране на спешна нужда от канализация и др критична инфраструктура, която в момента е слабо развита или има нужда от обновяване.
- Общата предполагаема стойност на CAPEX за периода на удължаване следователно е 483 млн. лв., без печалба. Повтарящи се капиталови разходи 310 млн. лв. и допълнителни капиталови разходи 173 млн. лв.
- Въз основа на интервюта с Оператора се предполага, че не е технически възможно да се проектират капиталови и инвестиции за канализационна и водоснабдителна мрежа над 35 млн. лв. годишно, тъй като това би причинило значителни неудобства за гражданите. Освен това съществува обективна трудност за намиране и ангажиране на подизпълнители за проект от такъв мащаб. Така допълнителни инвестиции от 173 млн. лв. са с таван от 35 млн. лв. годишно за период от 5 години.
- Допълнителната инвестиция е концентрирана в началния период на удължаване, напускане на период от с. 3 години за възстановяване на инвестицията.
- Предположението за значителна инвестиция е предназначено да увеличи ликвидността на предприятието, за да се тества ефективно капацитетът за генериране на паричен поток. Финансират допълнителни инвестиции, като същевременно поддържат сравнимо качество на услугата.
- Чувствителност: Горното представява значително предизвикателно предположение по отношение на наличие на паричен поток и техническа осъществимост. Моделът в ключова опция за чувствителност към допълнителни капиталови и инвестиции съставлява от 10% (т.е. 17.3 млн. лв.). Това позволява моделиране на общи капиталови и инвестиции в диапазона между 310 млн. лв. и 483 млн. лв. за периода на удължаването.

Общност на капиталовите инвестиции за срок на удължаване на концесията (млн. лв.)



Като цяло прогнозираният период на удължаване на капиталовите инвестиции води до средни годишни капиталови разходи от с. 60 млн. лв. спрямо гр. 41 млн. лв. за периода FY22-FY25. Увеличение от с. 1,5x

х ил. лв

Общи капиталови и инвестиции
Средно годишно

	FY22F-FY25F	FY26-FY33F
Общи капиталови и инвестиции	165 427	482 686
Средно годишно	41 357	60 336



Ключови и предположения | Обща цена на услугата

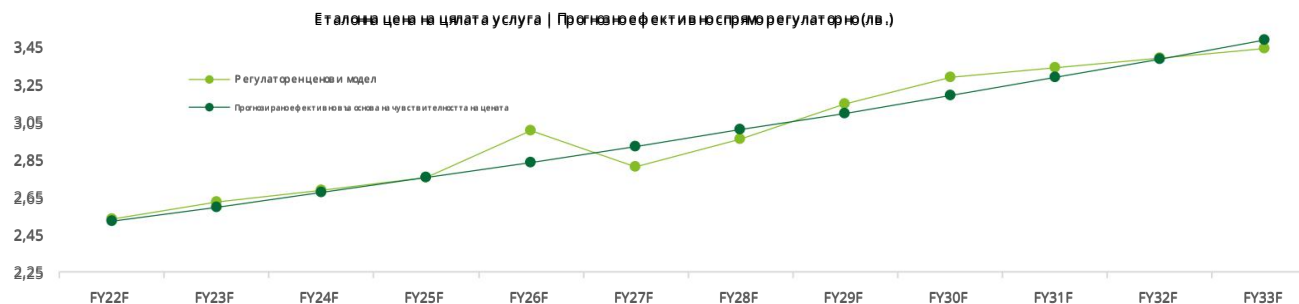
Регулаторно-ефективният модел предполага 3% увеличение на цената на базата на общи капиталови и инвестиции от 483 млн. лв. за периода на удължаване и 166 млн. лв. през оставящия период на настоящата концесия

- Обща цена на услугата: значително нивона планирани капиталови инвестиции, инфлационни процеси и нивона ценова социална толерантност, многоповиски (3,3x) от цената за 2021 г. предполагат, че може да се очаква последователно увеличение на цената да бъде одобрено от регулатора поради инфлацията, както и необходимите капиталови разходи.
- Интервюта със заинтересованите страни по проекта показват, че вероятно общата цена на услугата ще расте постоянно пределни нива. Общото мнение е, че годишен ръст на цените до 4% може да бъде приемливо.
- Модел на регулаторните цени, като се приеме, че капиталови инвестиции на горната граница от общо 483 млн. лв. и ръст на операционните разходи от 10% през базовата година на прогнозите ще доведе до средно годишно увеличение на цената от 3%, така че за такъв сценарий Ефективен модел с прилагане на обща цена на услугата от с. 3% трябва да се вземат предвид. Същата логика се прилага при тестване чувствителност към капиталови разходи и цена (вижте стр. 30)
- Анализът подолу показва, че с горните допускания за капиталови и експлоатационни разходи, прогнози за ефективна и регулаторна цена за периода до края на текущата концесия и за периода на удължаване предполагат силна корелация.

Показател: Средногодишно
увеличение на цената
FY22F – FY33F

Ефективно
приложено за
Регулаторен
ценен модел
Цена
чувствителност

2,94% 3,00%



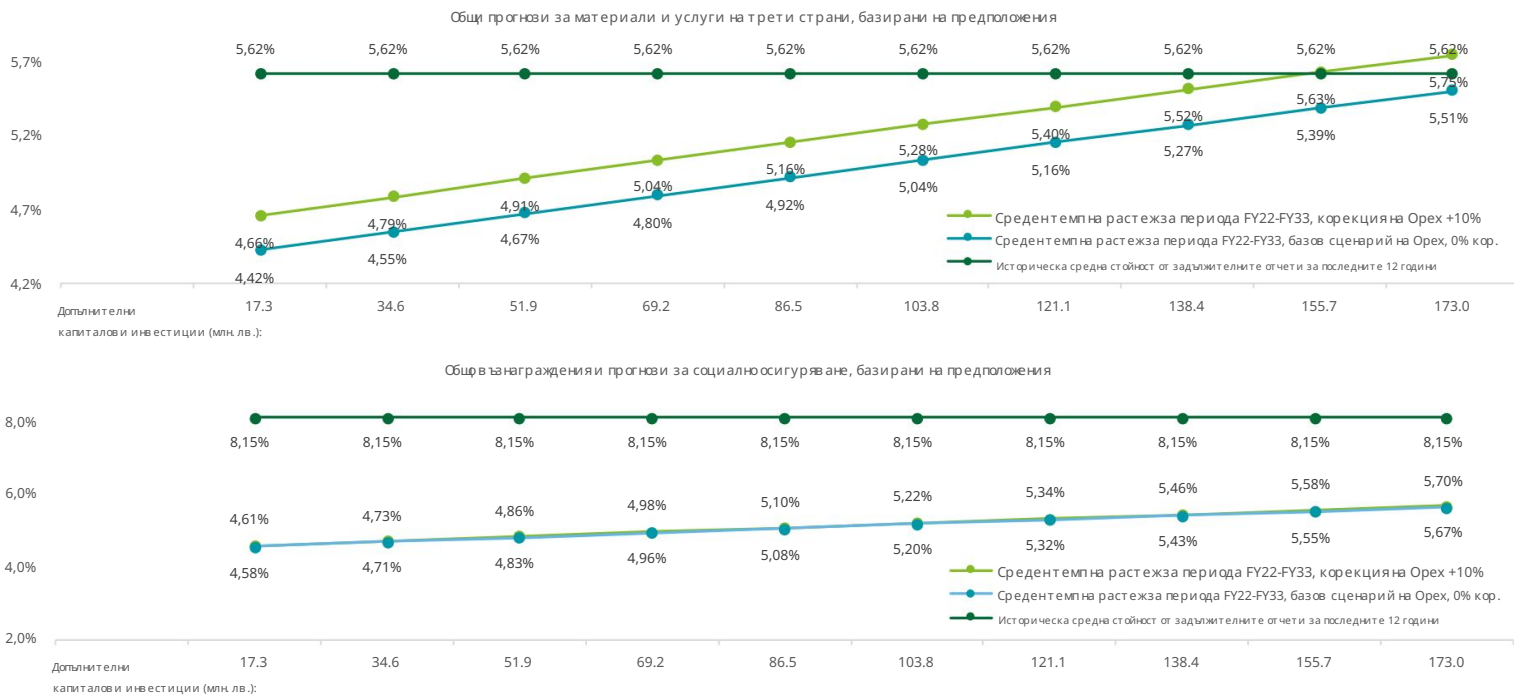
лв	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F
Регулаторен ценов и модел	2.53	2.62	2.69	2.75	3.00	2.81	2.96	3.15	3.29	3.34	3.39	3.44
Прогнозирано ефективно ниво за основа на чувствителността на цената	2.52	2.59	2.67	2.75	2.84	2.92	3.01	3.10	3.19	3.29	3.39	3.49
Разлика между регулаторни и прогнозирано ефективно	0,01	0,03	0,02	(0,00)	0,17	(0,11)	(0,05)	0,05	0,10	0,05	0,00	(0,04)



Ключови и предположения | Оперативни разходи

Моделът предполага прогнозиране на оперативните разходи в ъз основа на исторически стойности, увеличени с темпа на растежна управляваната база от активи

- Оперативни разходи: подлежат на различни професионални мнения групата от заинтересовани страни, вариращи между тяхното историческо представяне и представянето на бизнес плана на оператора надценени (поради възможност за оптимизация) и занижени (поради инфлационни процеси и допълнителни оперативни разходи, необходими за осигуряване на висококачествена услуга). Моделът предполага прогнозиране на оперативните разходи в ъз основа на исторически стойности, увеличени с темпа на растежна управляваната база от активи. Чувствителността позволява на потребителя на модела да регулира оперативните разходи повреме на удължаване на базовата година в диапазона между -10% / 10%, което позволява да се тестват паричният поток и резултатите от NPV във всеки от крайностите.
- Кръстосана проверка на предположението на модела за Орех с исторически стойности показва, че предположението за годишния темпа на растежна Орех, т.е. -10%/+10%, пада решително под историческата средна стойност годишен темпа на растеж дори при сценария на увеличение на Орех с 10% през основната прогнозна година и за повечето допускания за капиталови и разходи. В този смисъл може да се разглежда консервативен
- Разглеждането е обосновано от факта, че референсния исторически период и прогнозирания период имат сравним времеви хоризонт от 12 години.





Ключов и предположения | Ключов и допускания

Предположения за капиталов и експлоатационни разходи

Ключов и допускания

Параметри	Методика	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F
Капиталови разходи													
Редовен CAPEX													
Собствени дълготрайни активи	млн. лв.	6.1	5.6	3.2	2.6	3.0	6.2	5.7	3.3	2.7	3.0	6.4	5.9
Публични LT активи, разработени със собствени средства	млн. лв.	41.3	39.6	36.7	30.3	64.9	69.3	69.3	69.3	69.3	34.7	34.7	34.7
Публични LT активи, предоставени на ВиК оператора	млн. лв.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Допълнителни капиталови разходи	млн. лв.	-	-	-	-	34.6	34.6	34.6	34.6	34.6	-	-	-
OPEX													
Водоснабдяване	% от G BV на активи, свързани с услуги:												
Общи разходи за материали (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
Общи разходи на трети страни (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	4,2%	4,1%	4,2%	4,3%	4,6%	4,6%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Общ разход за възнаграждения (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	3,2%	3,1%	3,2%	3,2%	3,5%	3,5%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Общ данъци и такси	Собствени и финансирани публични LT активи	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Общ други разходи	Собствени и финансирани публични LT	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Отпадъци на отпадъчни води	активи % от G BV активи, свързани с услуги:												
Общи разходи за материали (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Общи разходи на трети страни (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	1,1%	0,9%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Общ разход за възнаграждения (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Общ данъци и такси	Собствени и финансирани публични LT активи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общ други разходи	Собствени и финансирани публични LT	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Пречистване на отпадъчни води	активи % от G BV активи, свързани с услуги:												
Общи разходи за материали (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	8,9%	8,7%	8,3%	8,6%	9,5%	9,5%	9,4%	9,4%	9,3%	9,3%	9,2%	9,2%
Общи разходи на трети страни (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	6,9%	6,8%	6,2%	6,6%	7,4%	7,4%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%
Общ разход за възнаграждения (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	9,0%	9,0%	8,6%	8,9%	9,9%	9,9%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Общ данъци и такси	Собствени и финансирани публични LT активи	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
Общ други разходи	Собствени и финансирани публични LT	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Други водоснабдителни услуги	активи % от G BV активи, свързани с услуги:												
Общи разходи за материали (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	1,2%	1,1%	1,1%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%
Общи разходи на трети страни (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	7,8%	7,5%	7,6%	7,4%	8,0%	8,0%	7,9%	7,8%	7,7%	7,6%	7,5%	7,4%
Общ разход за възнаграждения (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	6,1%	6,2%	6,3%	6,3%	6,9%	6,9%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Общ данъци и такси	Собствени и финансирани публични LT активи	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,5%	4,5%	4,4%	4,3%	4,2%	4,1%	4,0%	3,9%
Общ други разходи	Собствени и финансирани публични LT	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Нерегламентирани дейности	активи % от G BV от общите активи:												
Общи разходи за материали (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Общи разходи на трети страни (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Общ разход за възнаграждения (без ремонт)	Собствени и финансирани публични LT активи	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Общ данъци и такси	Собствени и финансирани публични LT активи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общ други разходи	Собствени и финансирани публични LT	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправяне оперативни разходи	активи % от G BV от общите активи:												
Ремонт за ВиК сервиз	Предоставено на W&S Operator LT Assets	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,5%
Ремонтни услуги за канализация	Предоставено на W&S Operator LT Assets	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Ремонт на услуги за пречистване на отпадъчни води	Предоставено на W&S Operator LT Assets	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Ремонт за други водоснабдителни услуги	Предоставено на W&S Operator LT Assets	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт за нерегламентирани дейности	Предоставено на W&S Operator LT Assets	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%



Ключов и предположения | Ключов и допускания

Регулаторни и други допускания

Ключов и допускания

Параметри		FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F
Регулаторни допускания													
КЕВР норма на вярваемост на собствения капитал след облагане	%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
КЕВР процент на вярваемост на дълга след облагане	%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
Финансирани с дялово участие	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Процентно финансиране на дълга	%	-	-	-	-	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Ефективна норма на вярваемост	%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Оборотни средства	дни	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Други дождии													
Приходи от начислени лихви	% от Ви К услуги %	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
Други дождии	от Ви К услуги % от	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Дождии от нерегламентирана дейност	Ви К услуги	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Оборотни средства													
Вземания по сметки	DSO дни	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Материални запаси	DIO дни	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
ST Търговски и други задължения	DPO дни	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Задължения на персонала	DPO дни	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Други													
Дневна ставка	%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
ставка на ДДС	%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Дневна ставка за разпределение на дивиденди	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Дневна ставка за разпределение на ликвидационна цена	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Разходи за социална толерантност на човек	% от разполагаемия доход	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
растежът БВП	%	1,9%	7,0%	11,2%	9,2%	7,6%	4,5%	3,9%	3,4%	3,2%	3,2%	3,3%	3,5%
Ръст на CPI, среден	%	4,1%	2,7%	2,6%	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,3%	2,2%	2,1%	2,1%	2,1%
Лихвен процент	%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Такси за ангажиране и управление	%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Теглене на дълг	млн. лв	-	-	-	-	28,7	32,6	32,3	31,1	30,8	18,9	20,6	20,3
Акционерно финансиране	млн. лв	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Методика

- Бизнес планът представя 12-годишни прогнози, като FY22F – FY33F е Прогнозният период, като се използват стойностите и допусканията за първите 4 години, предоставени от „Софийска вода“ на КЕВР за печалби и загуби;
- Бизнес планът е изготвен с помощта на регулаторна и историческа информация за Софийска вода, получена от КЕВР и/или предоставена от Софийска вода;
- Бизнес планът разглежда 2 сценария 1) Концесията е удължена и сегашният оръжов одств оуправлява дружеството, 2) Столична община е Сператор
- Методологията на КЕВР се използва за извличане на очакваната регулаторна цена, докато методологията на МСФ Осе използва за извличане на ефективни парични потоци към акционерите
- Приходите се прогнозира с помощта на подх ода от долу нагоре на база „ако е така“ , като се използват х ипотетични допускания за очакваните капиталови инвестиции, предоставени от Софийска Вода и Клиент. Базата от активи се използва за извличане на необходимите оперативни разходи за неговата поддръжка и експлоатация. За изчисляване на регулаторната цена се използват както дълготрайните активи, така и оперативните разходи, оборотният капитал в инвестициите.
- Акционерното финансиране се счита за квази собствен капитал и без лихвен процент – тъй като парите така или иначе се връщат на акционерите
- За повече подробности относно допусканията за Вариант 1 и Вариант 2 вижте Приложение 1 на стр. 37 - 38. Всички нормативни изисквания на КЕВР могат да бъдат намерени на уебсайта на EWRC.

Проективен отчет за
приходите и разходите -

Проективен отчет за
приходите и разходите -

Проективен
Баланс -

Проективи пари
Поток - Ефективен

Допълнителна
чувствителност на Сареж

Чувствителност на
Акционер CF към

Чувствителност на NPV
към допълнителни



Удължаване на концесията

Изпълнително резюме	6
Историческо изпълнение	14
Ключови допускания	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36



Удължаване на концесията | Проективен отчет за приходите и разходите - регулаторен

- Регулаторни приходи и загуби, изцяло базирани на рамка, предоставена от регулатора. Служи за моделиране на влиянието на капиталовите разходи върху изчисляването на цената
- Печалбите и загубите са представени при сценарий, при който се приемат допълнителни капиталови разходи от 173 млн. лв., годишно увеличение на цената от 3%, експлоатационни разходи от +10% през базовата прогнозна година

Бизнес план | Отчет за приходите и разходите

х ил. лв	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F
Приходи от предоставени ВиК услуги	188 582	195 941	201 434	207 278	226 827 5	212 841	224 828 5	239 605	251 601	256 294 5	260 965	266,088
Приходи от начислени лихви за предоставени ВиК услуги	4 278	4 445	4 570	4 702	146 3	4 828	100 3	5 436	5 708	814 4	5 920	6,036
Други доходи	3 037	3 155	3 244	3 338	653 4	3 428	621 4	3 859	4 052	127 5	4 203	4,285
Доходи от нерегламентирана дейност	4 149	4 311	4 432	4 560	990	4 683	946	5 271	5 535	638	5 741	5,854
Приходи от финансираня	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
Приходи от строителство	47,392	45 188	39,951	32,896	67 861	75,576	75,044	72,673	71,984	37,771	41,163	40,616
Общоперативен приход	247 613	253 215 (10)	253 805	252 949	308 651 (13)	301 530 313 714 327 018 339 054 (17 105) (46 463) (42 800) (11)	309,820 318,166	323,054				
Сурови материали	(10 443)	861 (29)	(11 142)	(11 581)	653 (38)	(14 589) (17 701) (18 882)	085 (4 384) (1 370) (12)	(17 934)	(18 324)			
Услуги на трети страни	(28 623)	442 (27)	(30 936)	(33 206)	500 (35)	(41 533) (49 192) (68 855)	806 (72 673) (8 726) (13)	(50 612)	(52 220)			
Възнаграждение	(25 777)	149 (7)	(28 623)	(30 170)	566 (9)	(38 407) (45 225) (89 505)	606 (27 108)	(46 503)	(47 994)			
Съциална сигурност	(6 676)	031 (3)	(7 413)	(7 814)	212 (3)	(9 948) (11 713) (12 845)		(12 044)	(12 430)			
Данъци и такси	(3 473)	413 (1)	(3 392)	(3 361)	790 (1)	(3997) (4530) (4616) 192)		(4 549)	(4 582)			
Други разходи	(1 185)	147 (11)	(1 129)	(1 112)	321 (11)	(1336) (1354) (1418) 360)		(1 354)	(1 385)			
Разходи за ремонт	(11 719)	781 (45)	(11 777)	(11 774)	839 (67)	(13 051) (12 642) (12 214)		(12 478)	(12 313)			
Строителство	(47 392)	188 (5)	(39 951)	(32 896)	861 (7)	(75 576) (71 984) (65 044)		(37 771)	(41 163)			
Разходи за нерегламентирана дейност	(5 458)	626 (11)	(6 104)	(6 411)	068 (12)	(8 334) (9 198) (9 383) 60)		(9 446)	(9 716)			
Обезценка на земята	(10 709)	127 (3)	(11 439)	(11 770)	880 (14)	(12 086) (14 287) (16 170)		(14 554)	(14 819)			
Непризнати разходи	(1 533)	573)	(6 590)	(8 492)	630)	(21 149) (30 613) (34 656)		(32 339)	(34 231)			
Общи оперативни разходи	(152 989) (156 338) (158 496) (158 587) (216 321) (240 008) (248 454) (258 126) (268 439) (239 585) (249 177) (255 820)											
EBITDA	94 624	96 876	95 309	94 362	92 331	61 522	65 260	68 892	70 615 67 234	70 235	68 989	
Амортизация	(25 670)	(27 671)	(28 149)	(29 120)	(28 799)	(26 886)	(29 791)	(33 036)	(35 480) (37 958) (36 831)	(37 331)		
ЕБИТ	68 954	69 205	67 160	65 242	63 532	34 636	35 469	35 856	35,135 29,277	33 404	31 658	
Финансови приходи	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разходи за лихви	-	-	-	-	(801)	(1 561)	(2 192)	(2 656)	(2 947)	(2 628)	(2 213)	(1529)
Други финансови разходи	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)
ЕВТ	68 639 (6)	68 890 (6)	66 845 (6)	64 927 (6)	62 416 (6)	32 760 (3)	32 962 (3)	32 885 (3)	31 873 (3)	30 461 (3)	29 130 (2)	27,432
Данък	864) 61	889) 62	684) 60	493) 58	242) 56	276) 29	296) 29	288) 29	187) 28	046) 27	913) 26	(2743)
Нетни приходи	775	001	160	434	174	484	666	596	685	415	217	24,689

- Горна линия свързана с изчисление за необходимия доход според методологията на регулатора.
- Приходите от строителството свързани с инвестиционни дейности и са неутрални към маржа (същата сума в разходите, което води до нетен нулев ефект върху маржа и печалбата)
- Суровините и услугите на трети страни нарастват пропорционално на направените капиталови и разходи и активи, управлявани от Оператора. Триангулацията с исторически темпове на растежна позицията Орех показва, че това предположение е консервативно (вижте стр. 21)
- Преобладаващ (99%) от непризнатите разходи са свързани с изравняване разлика между законно и нормативно изчисляване на амортизацията. Силна разлика в сравнение с историческия период, тъй като периодът на амортизацията Ефективен модел се удължава с периода на концесията. Това отклонение не оказва влияние върху изчисляването на тарифата.
- Прогнозна амортизацияна база на нормативно определени стандарти и в съответствие с историческите стойности.



Удължаване на концесията | Проективен отчет за приходите и разходите - Ефективен

• Финансовите прогнози са представени при сценарий, приемащ допълнителни капиталови разходи от 173 млн. лв., годишно увеличение на цените от 3%, експлоатационни разходи от +10% през базовата прогнозна година

Бизнес план | Отчет за приходите и разходите

х ил. лв.	0	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F	Февруари 2022 г.
Приходи от предоставени Ви К услуги		181 806	184 247	186 713	189 610	192 049	194 539	197 081	199 677	202,330	205 006	207 742	210 540	35,090
Приходи от начислени лихви за предоставени Ви К услуги		4 124	4 180	4 236	4 301	4 357	4 413	4 471	4 530	4,590	4 651	4 713	4 776	796
Други доходи		2 928	2 967	3 007	3 053	3 093	3 133	3 174	3 216	3,258	3 301	3 345	3 391	565
Доходи от нерегламентирана дейност		4 000	4 053	4 108	4 171	4 225	4 280	4 336	4 393	4,451	4 510	4 570	4 632	772
Приходи от финансиране		175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	29
Приходи от строителство		47,392	45,188	39 951	32,896	67 861	75,576	75 044	72 673	71,984	37,771	41,163	40,616	6,769
Общ оперативен приход		240 424	240 810	238 189 (11)	234 207	271 759 (13)	282 115 284 280 (14 589) (15)	284 662 (17)	286 787 255 413 261 708 264 129 (18 324) (52 220) (47 994)					44,022
Сурови материали		(10 443)	(10 861)	142) (30)	(11 581)	653) (38)	852) (41 533) (43 483) (38)	105) (46)	(17 701)	(17 934)	(12 430) (4 582) (1 088) (0)			-
Услуги на трети страни		(28 623)	(29 442)	936) (28)	(33 206)	500) (35)	903) (9 948) (10 399) (134)	463) (42)	(49 192)	(50 612)	(12 313) (41 163) (53) (877)			-
Възграждане		(25 777)	(27 149)	623) (7)	(30 170)	566) (9)	192) (1 336) (1 360) (2) (13)	800) (11)	(45 225)	(46 503)			(49 595)	-
Социална сигурност		(6 676)	(7 031)	413) (3)	(7 814)	212) (3)	051) 7 (12, 4) (11) (0) (7)	085) (4)	(11 713)	(12 044)			(12 845)	-
Данъци и такси		(3 473)	(3 413)	392) (1)	(3 361)	790) (1)		384) (1)	(4 530)	(4 549)			(4 615)	-
Други разходи		(1 185)	(1 147)	129) (11)	(1 112)	321) (11)		370) (12)	(1 354)	(1 354)			(1 418)	-
Разходи за ремонт		(11 719)	(11 781)	777) (39)	(11 774)	839) (67)		806) (72)	(12 642)	(12 478)			(12 204)	-
Строителство		(47 392)	(45 188)	951) (10)	(32 896)	861) (10)		673) (11)	(71 984)	(37 771)			(40 616)	(6769)
Обезценка на вземания		(10 324)	(10 463)	603) (-)	(10 767)	906) (-)		339) (-)	(8 903)	(9 020)			(9 264)	(1544)
Други разходи (еднократни обезценки и отписвания)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(315 885)
Общ оперативен разход		(145 612) (146 475) (144 965) (142 681) (192 647) (209 485) (214 253) (220 025) (223 242) (192 266) (199 552) (203 313) (324,1)												
ЕБИТДА		94 812	94 335	93 224	91 527	79 111	72 630	70 026	64 638	63 545	63 148	62 156	60 816 (280 176)	
Амортизация		(27 203)	(31 244)	(34 739)	(37 612)	(43 429)	(48 035)	(54 156) (74 635) (80 974) (113 819) (266 096)			(69 170)	(71 561)		
ЕБИТ		67 609	63 090	58 485	53 914	35 683	24 595		4 493	(2 548)	(6 022)	(9 405)		
Финансови приходи		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разходи за лихви		-	-	-	-	(801)	(1 561)	(2 192)	(2656)	(2947)	(2628) (2213) (315) (315)		(1529) (255)	
Други финансови разходи		(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(315)	(8965) (11933)		(315) (53)	
ЕВТ		67 294 (6)	62 775 (6)	58 170 (5)	53 599 (5)	34 567 (3)	22 719 (2)	13 364 (1)	1523	(5810)			(15 663) (280 484)	
Данък		729) 60	278) 56	817) 52	360) 48	457) 31	272) 20	336) 12	(152)					
Нетни приходи		565	498	353	239	110	447	027	1370	(5810)	(8 965) (11 933)		(15 663) (280 484)	
Друг в сеобх ватендох од														
Ръст на приходите, г/г		13,4%	0,2%	(1,1%)	(1,7%)	16,0%	3,8%	0,8%	0,1%	0,7%	(10,9%)	2,5%	0,9%	(83,3%)
ЕБИТДА марж		39,4%	39,2%	39,1%	39,1%	29,1%	25,7%	24,6%	22,7%	22,2%	24,7%	23,8%	23,0%	(636,5%)
ЕБИТ марж		28,1%	26,2%	24,6%	23,0%	13,1%	8,7%	5,6%	1,6%	(0,9%)	(2,4%)	(3,6%)	(5,2%)	(636,5%)
Марж на нетната печалба		25,2%	23,5%	22,0%	20,6%	11,4%	7,2%	4,2%	0,5%	(2,0%)	(3,5%)	(4,6%)	(5,9%)	(637,2%)

Източник: Управленска информация

- Ръст на топлинята, движене директно от предложението за увеличение на цената. Водни обеми проектирани в съответствие с прогнозната рамка на регулатора
- Приходите от строителство са свързани с инвестиционни дейности и са неутрални по отношение на маржа (същата сума в разходите, което води до нетен нулев ефект върху маржа и печалбата)
- Суровините и услугите на трети страни нямат пропорционално направените капиталови и разходи и активи, управлявани от Оператора. Триангулацията с исторически темпове на растеж на позициите Орех показва, че това предположение е консервативно (вижте стр. 21)

- Прогнозираната амортизация е малка в сравнение със законната, тъй като амортизационният период се удължава с периода на концесията, което води до по-бавна амортизация на активите. Това отклонение оказва влияние върху прогнозирания нетен доход, но няма ефект върху прогнозирания паричен поток за периода,
- Разходите за лихви са свързани с дълга за финансови 50% от капиталовите разходи, съгласно регулаторните изисквания дефинирана капиталова структура
- Прогнозата за нетния доход за периода на удължаване предполага стабилни маржове и силен капацитет за генериране на парични средства на предприятието



Удължаване на концесията | Проспективен баланс - ефективен

Бизнес план | Отчет за баланса

х ил. лв	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F	Февруари 24 FY
PP&E	21 980	23 488	22 269	20 045	17 811	20 065	21 466	20 309	18 314	16 535	18 009	18 688	-
Нематериални активи	261 432	273 869	280 299	277 807	304 473	329 760	349 246	362 932	370 817	341 196	309 324	274 625	-
Осрочени данци	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	10 351	-
Асс. Вземания LT	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	1 926	-
Нетекущи активи	295 690 309 634 314 845 310 129 334 561 362 101 382 990 395 518 401 408 370 008 339 610 305 591												
Складов наличност	4,858	4,963	5,023	5,105	5,587	6,058	6,306	6,538	6,650	6,666	6,715	6,794	-
Търговски и други вземания	43,625	41,620	39,547	37,578	35,473	33,343	31,146	29,008	29,389	29,773	30,122	30,568	-
Други оперативни активи	132	132	132	132	132	132	132	132	132	713	1 610 4 369 1002	203 35 169 53 866	-
C&CE	38 525 11 677	561 620 8			33,831	47,103		54,170	47,138		28,966		-
Текущи активи	148 815 161 422 179 870 42 815 91 451 76 573 53 408 (55 163)				75,024	86,637		89,848	83,891		68,605		
Обща сума на активите	444 504 471 056 494 716 352 944 409 585 448 738 474 440 485 366 485 298 446 582 408 215 358 999 (55 163)												
LT дълг	-	-	-	-	25,945	49 352	65 375	71 746	66 655	40 078	-	-	-
LT Leasing	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1,575	1,575	-
Асс. Платими LT.	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	7,807	-
Инектиране на акционерен капитал	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,784	-
Нетекущи пасиви	9,382	9,382	9,382	9,382	35,327	58,734	74,757	81,128	76 037 49 460	9,382	25,166		
ST дълг	-	-	-	-	4 032	9 297	15 551	22,984	32,350 39,292 50,470 1,618 1,618 1,618 1,618				
СТ Лизинг	1,618	1,618	1,618	1,618	1 618	1 618	1 618	80,037 82,189 79,003 74,089 57,579 38,113,570 3,571				1,618	
Търговски и други задължения	55,379	55,714	55,271	54,463	71 061	76 649	78 271					75,672	
Други оперативни задължения	3,571	3,571	3,571	3,571	3 571	3 571	3 571					3,571	
Текущи пасиви	60,568	60,903	60,460	59,652	80 282	91 136						80,861	
Акционерен капитал	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884	8,884
Резерви	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774	10,774
Неразпределена печалба	294,332	324,615	352,864	216,013	243,208	258,763	268,987	275 000	275,685	269,875	260,910	248,977	233,314
Печалба за периода	60,565	56,498	52,353	48,239	31,110	20,447	12 027	1370	(5 810) (15 663) (8 065) 55	(11 933)			
Общакционерен капитал	374 555 400 770 424 874 283 910 293 976 298 868 300 672 296 029 289 533 280 568 268 635 252 972 (55 163)												
Общ пасиви	444 504 471 056 494 716 352 944 409 585 448 738 474 440 485 366 485 298 446 582 408 215 358 999 (55 163)												
Дълг към активи	1%	1%	1%	1%	8%	14%	18%	20%	21%	18%	13%	5%	-
Собствен капитал към активи	84%	85%	86%	80%	72%	67%	63%	61%	60%	63%	66%	70%	100%
Дълг към собствен капитал	1%	1%	1%	1%	11%	21%	28%	33%	35%	29%	20%	8%	-

Източник: Управленска информация

- Основният двигател на нетекущите активи е предполагаемата значителна амортизация на инвестициите за прогнозния период, като се прилагат стандартни нормативни норми.
- Артикулите за оборотен капитал се моделират, за да отразят специфичната динамика на концесионни вземания задължения други ST активи и пасиви. Прогнозираните нива се считат за структурни за обема на продажбите и операциите.
- Парите и паричните еквиваленти се поддържат на структурни нива. Всички излишни пари са разпределени на акционерите като дивиденд.
- LT дълг отразява привлеченото финансиране, съответстващо на 50% от направените капиталови разходи. Амортизира се в рамките на периода на удължаване.
- Резолционна баланса: тъй като целта на модела е да се определят свободните парични средства за акционерите за конкретен ограничен период от време (период на удължаване на концесията), се приема, че в края на този период всички активи и пасиви на компанията са разрешени доликвидност а останалата ликвидност се разпределя като ликвидационна квота между акционерите. Последците са отразени съответно в P&L и CFS.



Удължаване на концесията | Очакван паричен поток - ефективен

Бизнес план | Отчет за паричните потоци

к. ил. лв	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F	Февруари 34 FY				
Чиста печалба	60,565	56,498	52,353	48,239	31,110	20,447	12,027	1,370	(5,810)	(8,965)	(11,933)	(15,663)	(308 135)				
Амортизация	27,203	31,244	34,739	37,612	43,429	48,035	54,156	60,144	66,094	69,170	71,561	74,635	-				
Други разходи (еднократни обезценки и отписвания)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	315,885				
Разходи за лихви	-	-	-	-	801	1,561	2,192	2,656	2,947	2,628	2,213	1,529	255				
Корекция на данъчни разходи	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Други корекции	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Промяна в оборотния капитал:																	
Промяна в инвентара	(704)	(105)	(60)	(82)	(483)	(471)	(248)	(232)	(113)	(15)	(49)	(79)	3,397				
Промяна в търговските и други вземания	940	2005	2,073	1,968	2,105	2,130	2,197	2,138	(381)	(384)	(348)	(446)	4,983				
Промяна в Други оперативни активи	321	-	-	-	-	-	-	-	(581)	(897)	(1,193)	(1,566)	4,369				
Промяна в търговските и други задължения	847	336	(444)	(808)	16,598	5,589	1,622	1,765	2,152	(10 116)	2,465	1,134	(75 672)				
Промяна в Други оперативни пасиви	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3571)				
Паричен поток от оперативни дейности	89,172	89,978	88,661	86,931	93,560	77,290	71,946	67,842	64,308	51,421	62,716	59,543	(58 490)				
Капитални разходи, нетно от продажбите	(47 392)	(45 188)	(39 951)	(32 896)	(67 861)	(75 576)	(75 044)	(72 673)	(71 984)	(37 771)	(41 163)	(40 616)	18,688				
Парични потоци от инвестиционни дейности	(47,392)	(45,188)	(39,951)	(32,896)	(67,861)	(75,576)	(75,044)	(72,673)	(71,984)	(37,771)	(41,163)	(40,616)	18,688				
Налични пари/(необходими) преди дълг	41,780	44,790	48,710	54,035	25 700	1,715	098	(2)	831	(2)	675	(2)	553	(2 213)	18 927	(1)	(39 801)
Разходи за лихви	-	-	-	-	(801)	(1561)	192	656	947	628	-	529	-	(255)			
Приходите от лихви	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Усвояване на кредити	-	-	-	-	33 930	37 788	37 522	36 336	35 992	18 885	20 582	20 308	-				
Погасяване на кредити	-	-	-	-	(3 953)	(9 115)	(15 246)	(22 533)	(31 716)	(38 521)	(49 481)	(70 778)	(11 000)				
Инвестиране на акционерен капитал	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 784	(15 784)				
Общ изплатен дивиденди	(19 718)	(30 282)	(28 249)	(189 203)	(21 044)	(15 555)	(10 224)	(6014)	(685)	-	-	-	-				
Паричен поток от финансови дейности	(19,718)	(30,282)	(28,249)	(189,203)	114,708	8,132	11,557	9,861	47	644	(22,264)	(31,112)	(36,216)	28	(27,039)		
Парични БОР	78,139	100 200	20 461 135 169	135,169	-	33 831	103	53,866	54 170	47 138	(8)	38 525	(9)	966	(11,677)		
Нетна промяна в брой	22 062	14 507	(135 169)	-	33,831	13,272	6,763	303	(7 031)	613	38	559	28	(17 289)	(66 840)		
Парични БОР	100 200	114 708	-	-	33,831	47,103	53,866	54,170	47 138	525	966	11,677	(55 163)				
Финансов дял от продажбите	37,1%	37,4%	37,2%	37,1%	34,4%	27,4%	25,3%	23,8%	22,4%	20,1%	24,0%	22,5%	(132,9%)				
FCFF	41,780	44,790	48,710	54,035	25 700	1,715	(3098)	(4831)	(7675)	13,651	21,553	18,927	(39 801)				
FCFF, % от продажбите	17,4%	18,6%	20,5%	23,1%	9,5%	0,6%	(1,1%)	(1,7%)	(2,7%)	5,3%	8,2%	7,2%	(90,4%)				
FCFE	83 560	89 580	97,420	108 069	80 576	30,542	13 888	1486	(14 022)	5 037	11 994	1638	(106 641)				
FCFE, % от продажбите	34,8%	37,2%	40,9%	46,1%	29,6%	10,8%	4,9%	0,5%	(4,9%)	2,0%	4,6%	0,6%	(242,2%)				

Източник: Управленска информация

- Пет ключови и двигатели за парични средства – оперативни дейности, капиталови разходи, капитал за инвестиции (собствения капитал/дълг), разпределение на дивиденди.
- В разглеждания сценарий Паричните средства от оперативна дейност генерират значителен паричен приток на годишна база, вариращ между 77 и 89 милиона лева.
- Значителни парични изисквания за капиталови разходи за периода на удължаване. Според регулаторни изисквания допускането, че се финансира 50% от дълг и 50% от собствения капитал. За да се улесни представянето на паричните средства на акционерите, се приема

Соглед на изискванията 50/50 за капиталово финансиране и за да се улесни представянето на парични средства на акционерите, се приема, че:

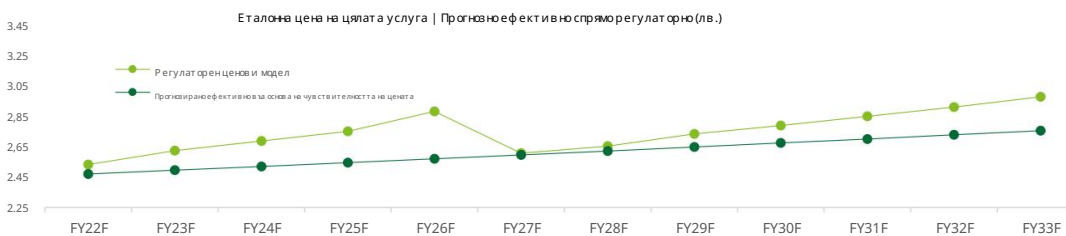
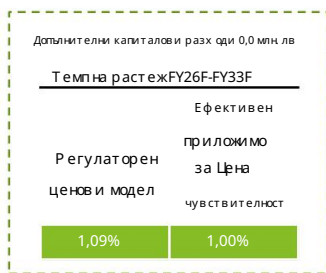
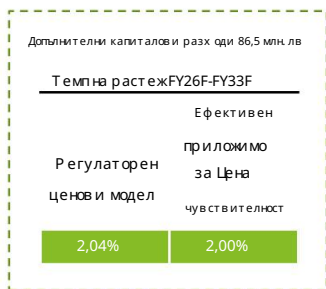
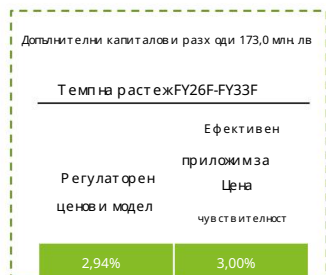
- Частта от собствения капитал на капиталовите разходи се покрива от капиталова инжекция от акционерите.
- Цялата печалба за периода се разпределят оразделена (спазвайки изискванията за структурна наличност на парични средства след погасяване на дълга)
- Нетните парични средства към акционерите се изчисляват чрез изваждане на разпределения дивиденд – капиталова инжекция за капиталови разходи (виж стр.30).

- Следователно изходящите парични потоци са свързани с изплащането на дълга и разпределението на дивиденди



Удължаване на концесията | Допълнителна чувствителност на Сарех

Определената от капиталовите разходи регулаторна цена за трите избрани инвестиционни сценария показва силна корелация с годишните темпове на растежна цените, съответно 3% за допълнителни инвестиции от 173 млн. лв., 2% за допълнителни инвестиции от 86,5 млн. лв. и 1% за допълнителни инвестиции от 0 млн. лв.



- Финансови модел
продукцията е най-много чувствителна към цената промяна, тъй като има пряко въздействие върху приходите и ефекта от тях
- Се използва от обем в ода
доставят и източват далеч, което е от ново значение.
- Зависа от допълнителни капиталови разходи, регулаторен модел предполага различна темпа на растеж на цените. Сценарии за чувствителност на 3 различно допълнителни капиталови разходи са извършени с резултати, представени на следните 2 слайда.
- За пълна историята с резултати от NPV на всички налични сценарии може да се види на стр. 53.



Удължаване на концесията | Чувствителност на CF на акционера към допълнителни капиталови разходи и цена

Чувствителността предполага, че размерът на допълнителните капиталови разходи не трябва да разграничава резултатите за акционерите. Допълнителните капиталови разходи се компенсират от увеличението на цената. Прогнозирани нетни парични средства в диапазона 257 млн. – 264 млн. лв

Нетен паричен поток към Акционерите са тествани за годишен темп на нарастване на цената на услугата при три основни сценария на капиталови разходи и Оперативните разходи са фиксирани на +10%

0 млн. лв

Не се предвиждат допълнителни капиталови разходи. Концесия

Операторът инвестира само Повтарящи се капиталови разходи

- Регулаторният модел на ценообразуване предполага това вероятно средногодишно увеличение на цената е 1%
- Предложеният сценарий води до нетни парични средства Акционери за 260 млн. лв.
- 0% средногодишно увеличение на цената за периода в се още е док одоносно

86,5 млн. лв

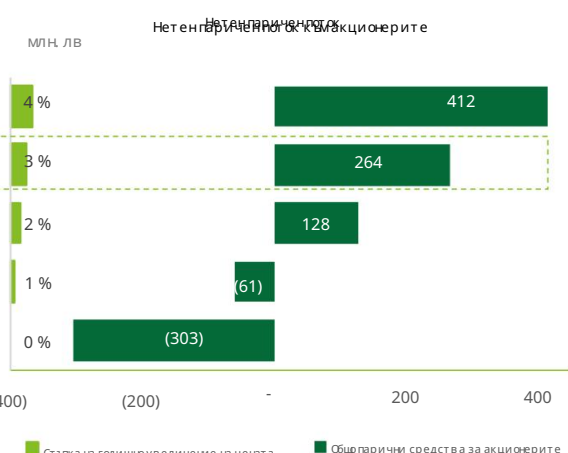
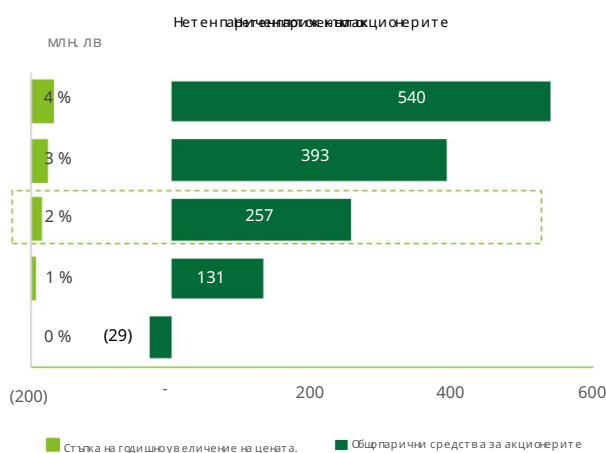
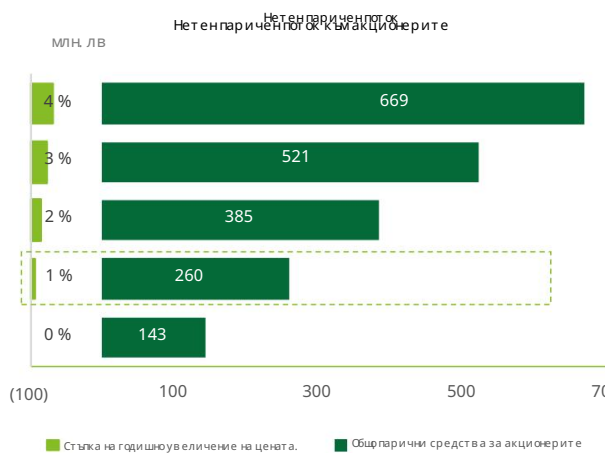
Концесионерът инвестира 50% от допълнителни капиталови разходи, необходими за инфраструктурно развитие

- Регулаторният модел на ценообразуване предполага това вероятно средногодишно увеличение на цената е 2%.
- Предложеният сценарий води до нетни парични средства Акционери за 257 млн. лв.
- 1% средногодишно поскъпяване за периода в се още е док одоносно

173 млн. лв

Концесионният оператор инвестира 100% от допълнителните капиталови разходи, необходими за инфраструктурно развитие

- Регулаторният модел на ценообразуване предполага това вероятно средногодишно увеличение на цената е 3%.
- Предложеният сценарий води до нетни парични средства Акционери за 264 млн. лв.
- 0% или 1% средногодишно увеличение на цена за периода води до значителни загуби





Удължаване на концесията | Чувствителност на NPV към допълнителни капиталови разходи и цена

Чувствителността предполага, че размерът на допълнителните капиталови разходи не трябва да диференцира значително NPV.

Допълнителните капиталови разходи се компенсират от увеличението на цената. Прогнозната ННС е в диапазона 159 млн. – 169 млн. лв

NPV към
Акционерите са
тествани за годишен
темпа нарастване
на цената на услугата
при три основни
сценария на
капиталови разходи и
Оперативните разходи са
фиксирани на +10%
NPV, изчислена при
прилагане на 8%
препятствие

0 млн. лв

Не се предвиждат допълнителни
капиталови разходи. Концесия

Операторът инвестира само

Пътаряд се капиталови разходи

- Регулаторният модел на ценообразуване предполага това вероятно средногодишно увеличение на цената е 1%
- Предложеният сценарий в оди до нетна настояща стойност от 159 милиона лева.
- 0% средногодишно увеличение на цената за периода в същевременно води до положителна NPV

86,5 млн. лв

Концесионерът инвестира
50% от доп

капиталови разходи,
необходимите за инфраструктура

развитие

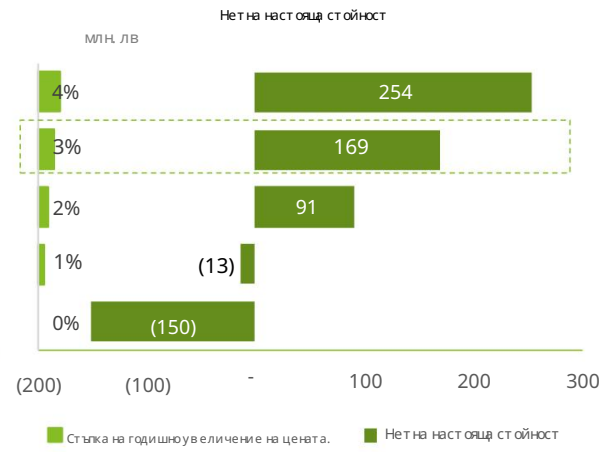
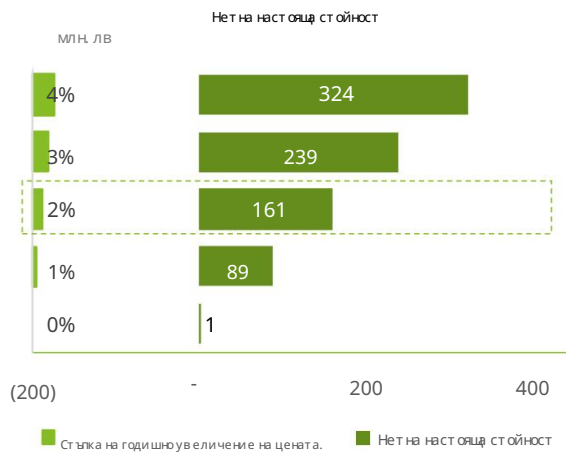
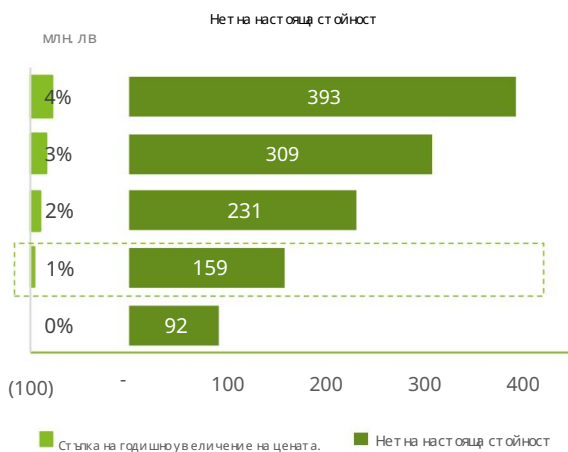
- Регулаторният модел на ценообразуване предполага това вероятно средногодишно увеличение на цената е 2%
- Предложеният сценарий в оди до нетна настояща стойност от 161 млн. лв.
- 1% средногодишно увеличение на цената за периода в същевременно води до положителна NPV

173 млн. лв

Концесионният оператор
инвестира 100% от допълнителните
капиталови разходи, необходими за
инфраструктура

развитие

- Регулаторният модел на ценообразуване предполага това вероятно средногодишно увеличение на цената е 3%
- Предложеният сценарий в оди до нетна настояща стойност от 169 милиона лева.
- 0% или 1% средногодишно увеличение на цената за периода е отрицателна NPV





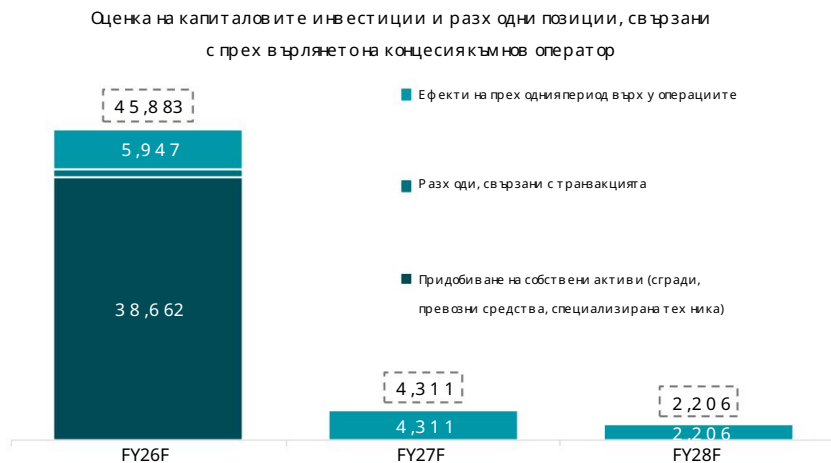
Вътрешно управление

Изпълнително резюме	6
Историческо изпълнение	14
Ключови допускания	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36



Вътрешно управление | Ключови допускания

Вътрешното управление предполага, че концесията се управлява от Столична община за периода на удължаване. 51,2 млн. лв. допълнителни разходи, свързани с прехода, се предполага, че ще бъдат понесени през първите 3 години



Финансовият модел позволява същата чувствителност за Вариант 2 като него за Вариант 1 (Capex, Price, Opex).

Като се има предвид, че Новият оператор има ограничено концесионно управление опит и че не е частно, а обществено образование, предполага се по-висок риск, като например, ноне само възможност за получаване на допълнителен капитал инвестиции, различен процес на вземане на стратегически решения, различен процес на възлагане на обществени поръчки, различна привлекателност на пазара на труда и др.

Тези рискове обаче не са отразени във финансовия модел. Въведена е възможност за прилагане на чувствителност към приложимата норма на доходност в диапазона от -5% до 5%, като по този начин отразява допълнителния риск или (ако се счита за подходящ от потребителя на модела) намаляване на риска, произтичащо от Нов оператор.

Вариант 2 (Вътрешно управление) проучва възможността концесията да се премине обратно под управление на Столична община чрез Общественостопанска компания („Новият оператор“). Всякакви предположения се стигат до следното разговори със Столична община.

- Предполага се, че Столична община има нощна за експлоатацията на концесията с оглед на опита в тази връзка преди 2000 г.
- Предполага се, че настоящият оператор ще прехвърли на новия оператор всички публични активи безвъзмездно съгласно условията на действащия концесионен договор.
- Новият оператор ще наследи и ключовите ИТ системи, бизнес записи, отношенията с доставчици и трети страни доставчици на услуги.
- Предполага се, че настоящият оператор ще улесни и всички ключови служители ще го направят бързо наети от новия оператор или наети от пазара на труда в рамките на разумен срок.
- Новият оператор няма да придобива съществуващото юридическо лице на Софийска вода АД и няма да наследи никакви свързани активи и пасиви.
- Предполага се, че новият оператор ще поеме следните разходи, свързани с поемане и управление на концесията ВиК София град:

Придобиване на активи, критични за извършване на дейностите на Оператора, които са собственост на „Софийска вода“ АД (сгради, транспортни средства, специализирана техника);

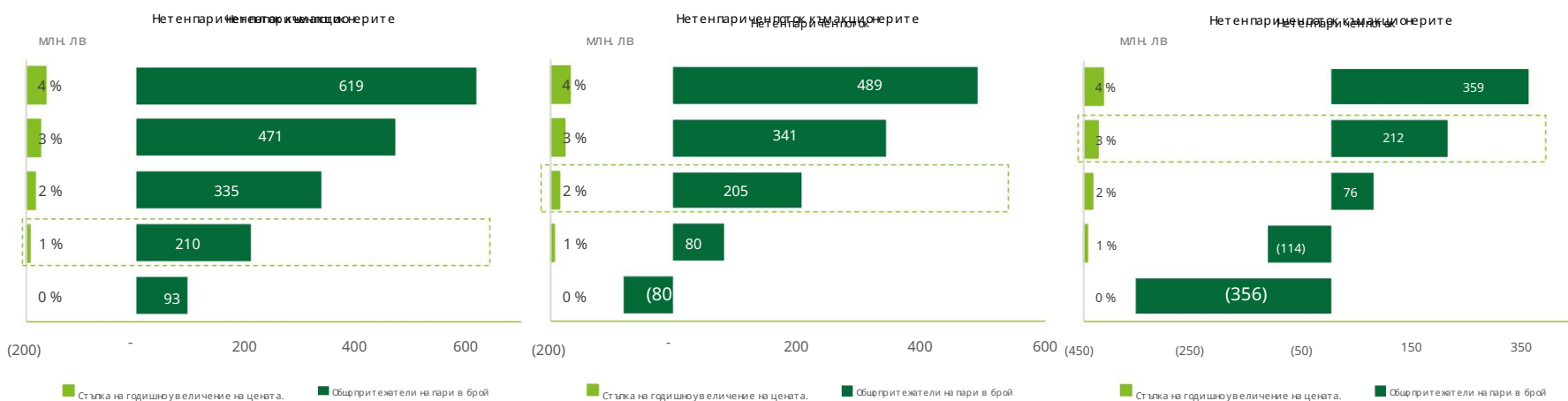
Новият оператор ще поеме свързаните с транзакцията разходи за правни, финансови и данни консултации, както и разходи за консултации относно интегрирането на операциите в първите 12 месеца след началото на управлението на концесията;

Според същият общински закон се предполага, че в рамките на първите 36 месеца управление на концесията новият оператор ще извършва ИТ интеграционни проекти, борят се с наемане/задържане на персонал, установяване на операции нощна за, предоговаряне на отношенията с доставчици и следователно поддържа допълнителни операции и разходи за интеграционни проекти, свързани с наддисинергия.



Вътрешно управление | Чувствителност на CF на акционера към допълнителни капиталови разходи и цена

Чувствителността предполага, че размерът на допълнителните капиталови разходи не трябва да разграничава резултатите за акционерите. Допълнителните капиталови разходи се компенсират от увеличението на цената. Прогнозирани нетни парични средства в диапазона 205 млн. – 212 млн. лв

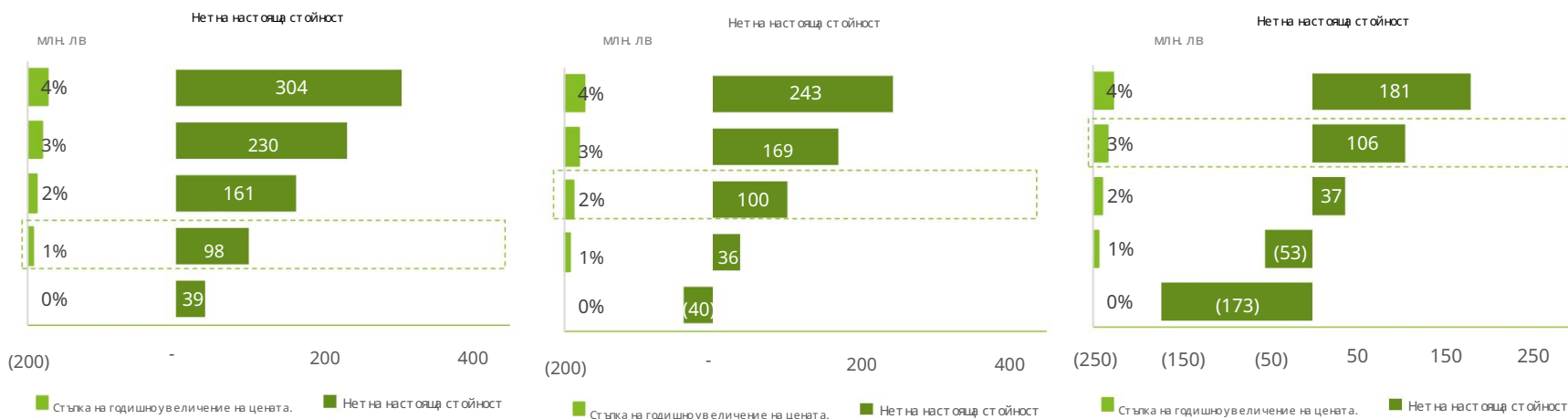
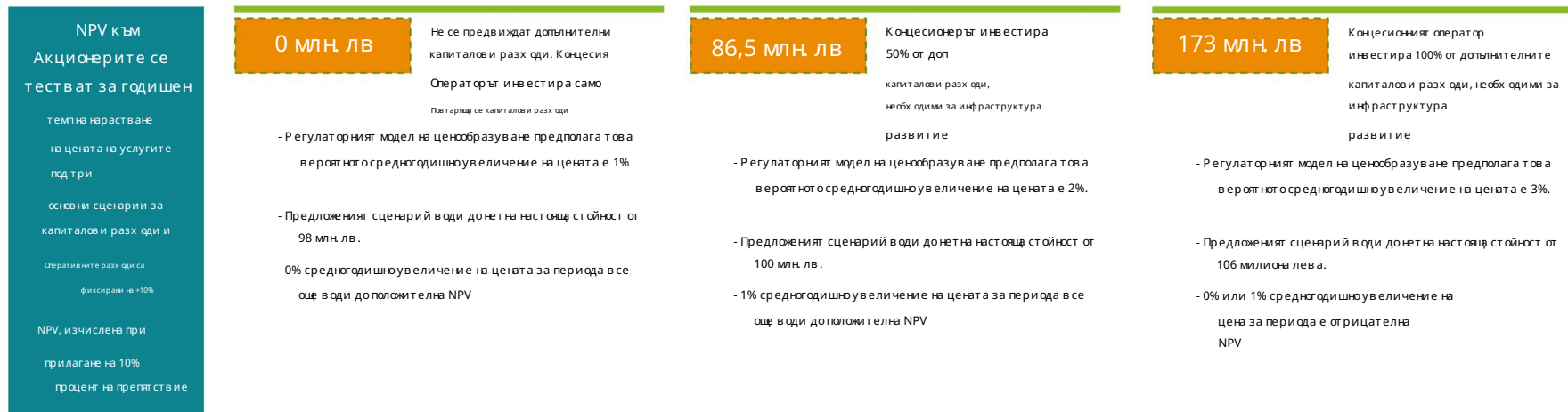




Вътрешно управление | Чувствителност на NPV към допълнителни капиталови разходи и цена

Чувствителността предполага, че размерът на допълнителните капиталови разходи не трябва да диференцира значително NPV.

Допълнителните капиталови разходи се компенсират от увеличението на цената. Прогнозната ННС е в диапазона 98 млн. – 106 млн. лв





Приложения

Исполнительное резюме	6
Историческое исполнение	14
Ключевые допуски	18
Удължаване на концесията	24
Вътрешно управление	32
Приложения	36



Приложения | Приложение I

Предположения за разрешаване

Предположения за разрешаване на концесията след изтичане на удължаването

Активите и пасивите са решени напълно до февруари 34 финансов година, което води до пълна ликвидация на баланса. Не са планирани капиталови разходи през 34 финансов година два месеца преди ликвидацията. Изчислено само за ефективен сценарий, тъй като ликвидацията на активи и пасиви може да бъде предмет на данъчни ефекти и решенията за данъчна оптимизация, които не са разглеждани подробно в този модел.

Нетекущи активи

		Ликвидационна стойност Вх одящпаричен поток З аписана загуба		
PP&E	%	100,00%	18,688	
Нематериални активи	%			(274 625)
Осрочени данъци	%			(10 351)
Сън. Вземания LT	%	100,00%	1,926	
			20,614	(284 976)

Хипотеза за разрешаване
Продадено новия оператив по балансова стойност
Прехвърля се безвъзмездно на Столична община
Използва се за намаляване на СИТ за периода
Събрано изцяло

Текущи активи

		Ликвидационна стойност Вх одящпаричен поток З аписана загуба		
Складови наличности	%	50,00%	3,397	(3 397)
Търговски и други вземания	%	10,00%	2,803	(25 225)
Други оперативни активи	%	100,00%	14,087	
			20,287	(28 623)

Хипотеза за разрешаване
Продадена в вторичния пазар
Събира се при процент на ликвидация, съобразен с

Нетекущи пасиви

		Процент на изплащане Изх одящпаричен поток З аписана печалба		
LT Дълг		100,00%	100,00%	0
LT Лизинг				(1 575)
Асс. Платими LT.		100,00%		(7 807)
Револвер (CX средства)		100,00%		
				(9382)

Хипотеза за разрешаване
Погасенизцяло
Погасенизцяло
Погасенизцяло
Погасенизцяло

Текущи пасиви

		Процент на изплащане Изх одящпаричен поток З аписана печалба		
ST Дълг		100,00%		
ST Лизинг		100,00%		(1 618)
Търговски и други задължения		100,00%		(74 725)
Други оперативни задължения		100,00%		(3 571)
				(79 914)

Хипотеза за разрешаване
Погасенизцяло
Погасенизцяло
Погасенизцяло
Погасенизцяло



Приложения | Приложение I

Вариант 2 допълнителни допускания

Придобиване на собствени активи (сгради, земя, машини)

Парцел	GBV				-
	NBV				-
	Очаквана стойност на трансакцията	равна на	NBV		-
Административни и спомогателни сгради	GBV				7,421
	NBV				3,076
	Очаквана стойност на трансакцията	равна на	NBV		3,076
Машини и специализирано оборудване	GBV				46,036
	NBV				4,401
	Очаквана стойност на трансакцията	равна на	50% на ГН		23,018
	GBV				27,443
Прочие средства	NBV				9,932
	Очаквана стойност на трансакцията	равна на	NBV		9,932
	GBV				5,034
Приспособления фитинги	NBV				2,636
	Очаквана стойност на трансакцията	равна на	NBV		2,636
	Общи CAPEX за придобиване на собствени активи				(38 662)

Разходи, свързани с трансакцията

Такси за прехвърляне на активи	2%	на прехвърляните активи
Разходи за прехвърляне на активи	(773)	
Правни, финансови и данъчни консултации	(500)	

Ефекти от преходния период върху операциите

Предположения

Трансфер и възрешор развитие на ИТ системи (CRM и управление на операциите)
 Допълнителни OPEX поради загуба на ефективност на операциите
 Допълнителни разходи за инвентар поради загуба на ефективност на операциите

от общите OPEX за съответния период от общите
 запаси за съответния период

3500	2500	1500
3%	2%	1%
3%	2%	1%

(192,118)	(208,845)	(213,500)
5,587	6,058	6,306

Разходни ефекти

Допълнителни OPEX поради загуба на ефективност на операциите
 Допълнителни разходи за инвентар поради загуба на ефективност на операциите

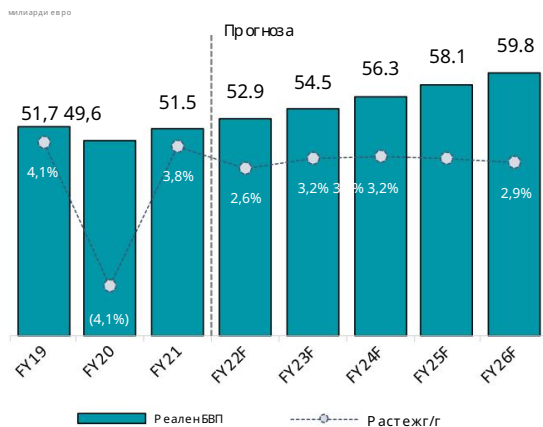
(5764)	(4 177)	(2135)
(168)	(121)	(63)



Приложения | Приложение II

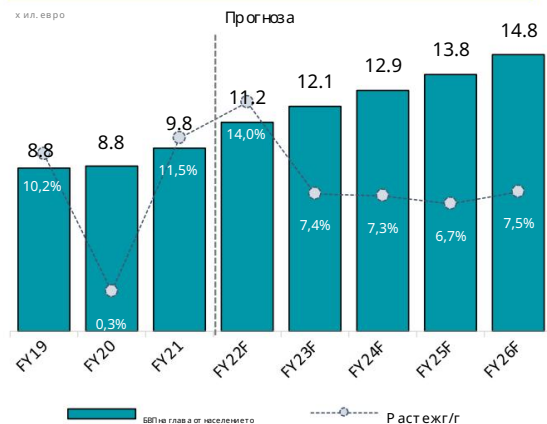
Макроикономическа среда: Българската икономика се възстанови бързо, достигайки нивата от преди пандемията през 2021 г. Прогнозира се реалният БВП да нарасне с 16% от 2021 г. до 2026 г.

Краткотраен спад, последван от стабилен растеж



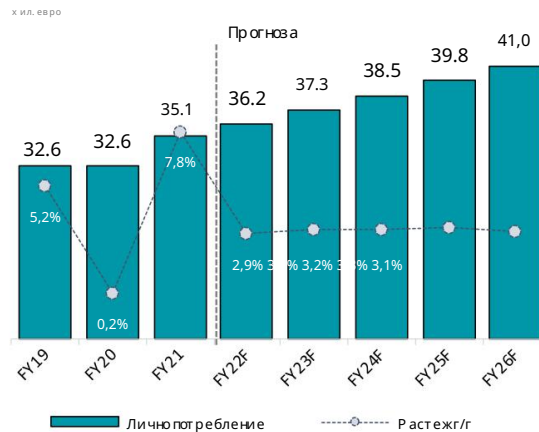
Източник: EUI

Очаква се ръст от 51% от 2021 до 2026F



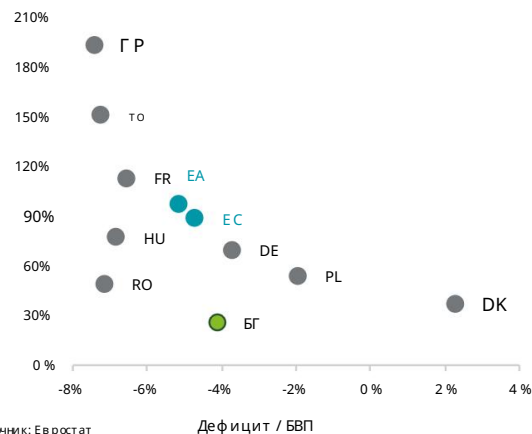
Източник: EUI

Солиден ръст на частното потребление преди COVID



Източник: EUI

Фискална добра позиция сред страните от ЕС



Източник: Евростат

Основни акценти

Стабилни икономически показатели

4%

Реален БВП
ръст на годишна база
през 2019 г.

- Икономиката на България остава с силна темпове на растеж през 2018-2019 г. (2,8-4%), като значително надминават средното за ЕС от 1,5%, като основните двигатели са международната търговия и нарастването в търговията.

Бързо възстановяване към стабилни икономически растеж

3,0%

Реален БВП CAGR
2021-26F

- Блокрането засегна икономиката, тъй като тя се свис с 4,1% през 2020 г. Икономиката се върна към растеж през 2021 г., стимулирана от по-бързо от очакваното подобрение на външната среда и по-високото търсене, подкрепено от фискални стимули. Очакванията са средно 3,0% растежна БВП за периода 2022-2026 г.

Силен растежна глава от населението

8,5%

БВП на глава от населението
CAGR 2021-26F

- БВП на глава от населението нараства по-бързо през последните 3 години в сравнение със средното за ЕС. В бъдеще икономиката ще расте, съчетана с постоянства на населението.

Методически обществения сектор

(4,1)%

Бюджетен дефицит
като % от БВП,
2021 г.

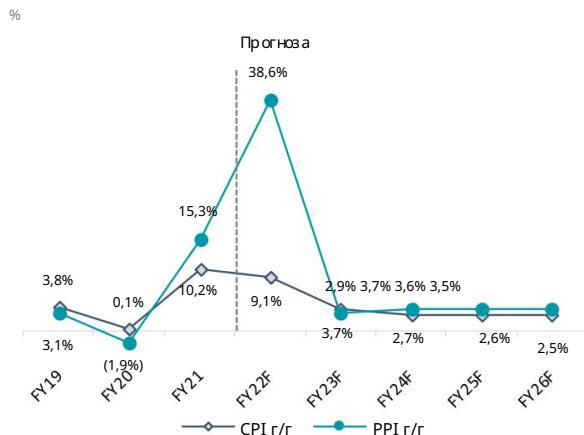
- Подобри фискална позиция в сравнение с други европейски страни въпреки плащанията за облекчение при Covid.
- Очакванията за устойчив бюджетен дефицит през 2022F-24F, тъй като правителството удължава облекчителните програми за силно засегнатите сектори.



Приложения | Приложение II

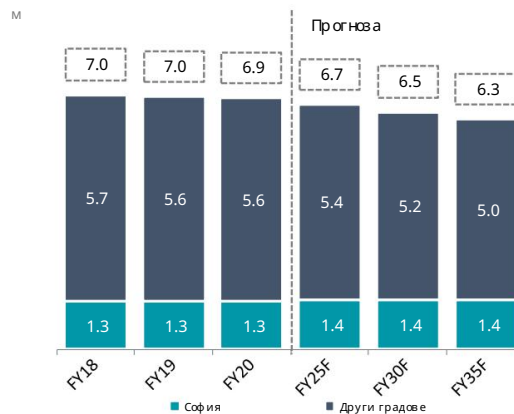
Макроикономическа среда: Нивото на инфлацията се повиши до 10,2% на годишна база през 21 декември, очаква се да остане високо през 2022 г. с пик през Q4

Българската инфлация достигна десетгодишен връх през 2021 г.



Източник: EUI

Намалване на българското население



Основни акценти

Повисока от очакваната инфлация

10,2%

инфлация на CPI на годишна база през 21 декември

- Инфлацията се ускори до 10,2% на годишна база през дек 21 средногодишната инфлация е 3,3%. Инфлацията намаля през 21 януари и 21 февруари и след това започна да се повишава от 21 март.

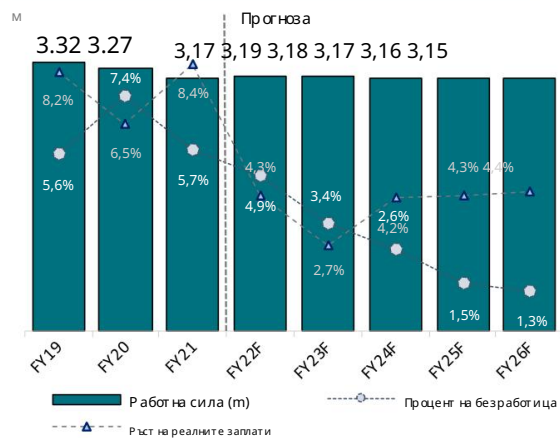
15,3%

Средногодишно PPI Инфлация за

- Повисоките потребителски цени са а следствие от поскъпите суровини и електроенергия както и от затруднения в производството и предлагането, които оставят търсенето на някои стоки по-високо от предлагането. Тази тенденция се наблюдава във всички развити икономики.

- Прогнозата за PPI за инфлацията за FY22F е се очаква да нарасне бързо, но да достигне своя връх през Q4FY22, преди да се насочи към низходяща тенденция.

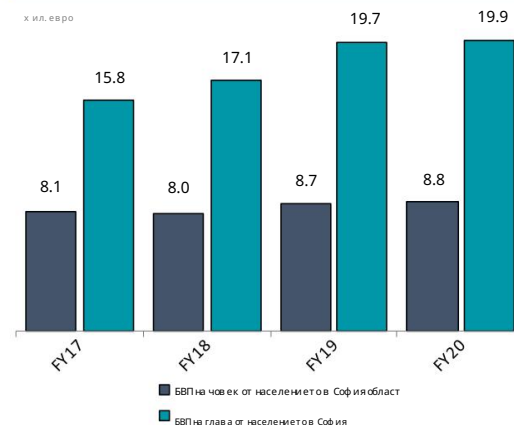
Очаква се стабилен растеж на реалните заплати през 2022F-26F



Източник: EUI

Project Clean – Проект на доклад за помощ при финансов анализ – 9 юни 2022 г.

Стабилен растеж през последните години



Устойчив пазар на труда

4,0%

Прогнозирана ср. растежна реалните заплати годишно, FY21-FY26F

- Стабилна динамика на пазара на труда върху гръбнака на устойчивата икономика за стимулиране на стабилно намаляване на нивото на безработица от 5,7% през 2021 г. до 1,3% през 26F г.

- Устойчиво нарастване на реалните заплати прогнозирано през 2022F-26F, макар и с по-бавна инерция в сравнение с нивата от 2019-21г.

Намалване на населението

2.3

Средно ора на домакинство

- Очаква се общото население в България да намалее, но населението в София и София област се очаква да запази нивото си.



Приложения | Приложение III

Обобщение на приложимата правна рамка

Правна рамка

- Законът за водите урежда всички правоотношения, свързани със собствеността и управлението на водите като национално природно богатство и собствеността върху водостопански системи и съоръжения.
- Той също така урежда управлението, планирането на изграждането на водоснабителни и канализационни системи и предоставянето на водоснабителни и канализационни услуги.
- Закон за регулиране на водоснабителните и канализационните услуги (ЗУВВ) регулира ценнообразуването, достъпността и качеството на ВиК услугите, предоставяни от ВиК операторите.
 - Съгласно ЗОСВО се регламентира дейността на „Софийска вода“ АД
 - пряко от Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР), чиито основни отговорности във ВиК сектора са:
 - Регулиране на качеството на ВиК услугите;
 - Регулиране на цените на ВиК услугите;
 - Проучва жалби на потребители срещу ВиК оператори;
 - Утвърждава общите условия на договорите за предоставяне на ВиК услуги на потребителите;
 - Контрол и налагане на наказания;
 - Поддържа регистър на договорите за предоставяне на ВиК услуги;
 - Регулира цените на услугите и тяхното качество, оценено по ключови качествени показатели, реф. Горна част. 42-43;
 - Одобрява бизнес плановете, предложени от ВиК операторите.

Предварителен контрол, при подготовката на концесията и други видове договори за управление на ВиК системи, като се дава декларация за съответствие с ЗОСВО и наредбите за прилагането му

- WSSRA се допълва от Наредбата за качеството на водата
 - Услуги за доставка и канализация (RQWSSS), които включват:
 - Методика за регулиране на цените на ВиК услугите и ВиК операторите, правилата за тяхното установяване или изменение, представянето на ценните предложения и утвърждаването на цените и тяхната структура (на основание А. 13, т. 5 от ЗОСВО);
 - дългосрочните целеви нива на индикаторите за качеството на ВиК услуги, условията и реда за определяне на годишни целеви нива за качеството на тези услуги и методите за тяхното отчитане, както и съдържанието на бизнес плановете на ВиК операторите (А. 9 (3) от ЗОСВ);
 - метода за изчисляване на променливите, формирани показатели за качеството на ВиК услугите и специфичната структура на бизнес плана, елементите и параметрите на бизнес плановете и реда за наблюдение на тяхното изпълнение.
- Съгласно А. 10 от ЗОСВО всеки ВиК оператор е длъжен да разработва бизнес план за петгодишен период и в съответствие с указанията на КЕВР. Бизнес планът на оператора съдържа производствена, ремонтна, инвестиционна и социална програма, с техническа и финансова част.



Приложения | Приложение III

WSSRA (A. 9(2)) дефинира 15 ключови и индикатора за качество

Основни показатели за качество

1 Степен на покритие на водоснабдителните услуги

Определя се от съотношението на общото население, получаващо водоснабдителни услуги, към общото население на обслужваната територия

3 Непрекъснатост на водоснабдяването

Засегнати от прекъсванията на водоснабдяването със съответната продължителност в часове и произведението от общия брой на населението, снабдено с вода, умножено по броя часове за разглеждания период (година), умножено по 1000

5 в одпров одни аварии (брой/100 км/година)

Съотношението на годишните аварии на захранващите и разпределителните мрежи, както и на вентилите и фитингите, спрямо дължината на мрежата

7 Степен на покритие на канализационната услуга

Съотношението между броя на населението, което получава услуги за дренажи от падънни води/ пречистване на отпадъчни води и общото население в обслужвания район

9 Аварии на канализационната мрежа (брой/100 км/година)

Съотношението между броя на аварията на канализационната мрежа и общата дължина на канализационната мрежа

2 Качество на питейната вода

Общият брой анализи на качеството на питейната вода (за индикаторни параметри, физикохимични показатели, радиологични показатели и микробиологични показатели) в големи/малки водоснабдителни зони, които отговарят на изискванията на приложимите стандарти, разделена общият брой анализи

4 Общи загуби на вода във водоснабдителните системи (в м³/км/ден)

Съотношението на трите вида вода без приходи (реални, търговски и производствени загуби) към дължината на водоснабдителната мрежа, разделена на 365 дни

6 Налягане във водоснабдителната система

Съотношението между броя на измерваните зони с непрекъснато измерване на потока и налягането и общият брой на измерваните зони

8 Качество на отпадъчните води

Съотношението между броя на взетите проби за качество на отпадъчните води, които отговарят на условията, включени в разрешителните за заустване, и общият брой взети проби за качество на отпадъчните води

10 Наводняване на имоти на трети страни, причинено от канализация (брой/10 000 потребители)

Определя се от съотношението между общият брой жалби за наводняване на имоти по канализационната мрежа и общият брой потребители, обслужвани от ВиК оператора.



Приложения | Приложение III

КЕВР определя индивидуалните нива, които всеки ВиК оператор трябва да достигне в края на регулаторния период

Основни показатели за качество

11а Енергийна ефективност на водоснабдителната услуга

11b Енергийна ефективност на услугата за пречистване на отпадъчни води

11в Стопозогоряване на утайки от ПСОВ

11г Рехабилитация на водопровод

11д Активен контрол на течовете

12а Ефективност на разходите от услугата - водоснабдяване

12б Ефективност на разходите от услугата - Огвеждане на отпадъчни води

12в Ефективност на разходите от услугата - Пречистване на отпадъчни води

12д Събираемост

12е Ефективност на подобряване на водомерите

12е Ефективност на разработване на водомерни зони

13 Срок за отговор на писмени жалби

14а Присъединяване към водопровод

14б Присъединяване към канализация

15а Ефективност на ЕПВ във водоснабдителната услуга

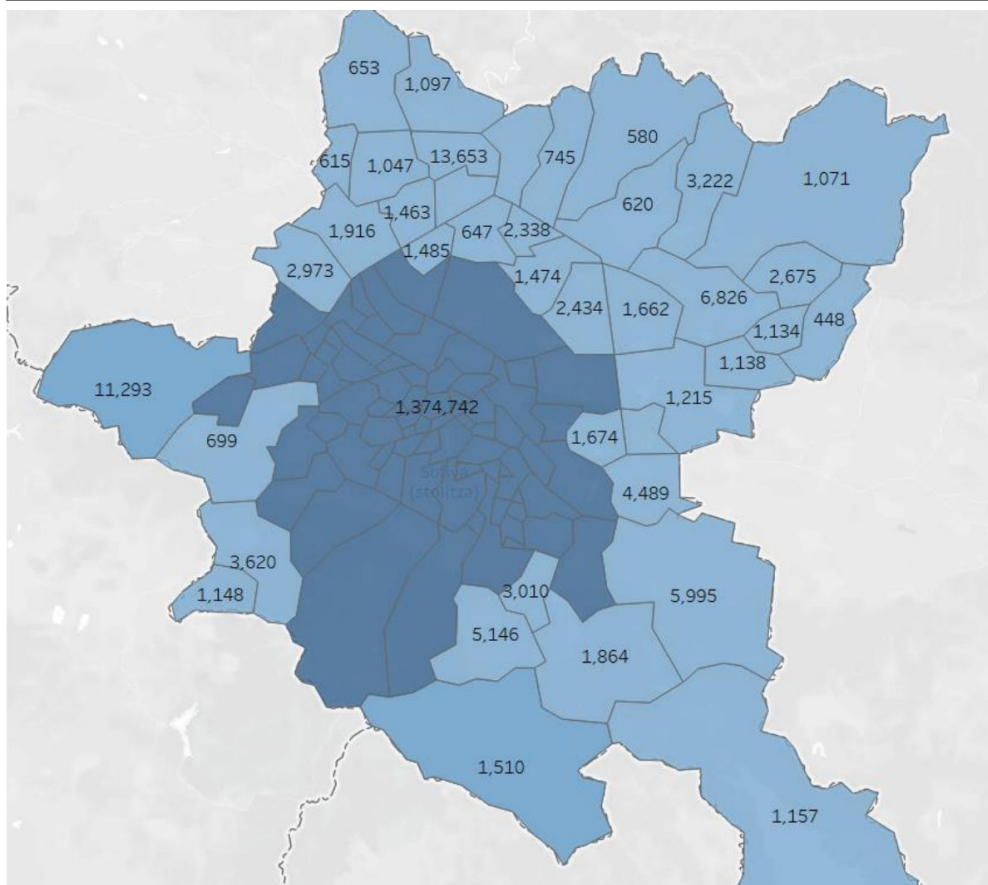
15б Ефективност на ЕПВ в услугата Огвдиране и Пречистване



Приложения | Приложение IV

Софийска вода предоставя ВиК услуги на 1,5 млн. души от 49 населени места в Софийска област и Софияград.

Софийска вода обслужващи населени места



Население в първите 15 региона по години

# Регион	2019 г	2020 г	2021 г
1 Софияград	1,351,982	1,360,185	1,374,742
2 Нови Искър	13 800	13 705	13 653
3 Баня	11 183	11 270	11 293
4 Богунец	6,899	6,907	6,826
5 Ловен	5,945	5,992	5,995
6 Бистрица	4,971	5,080	5,146
7 Казичане	4,524	4,502	4,489
8 Владя	3,549	3,560	3,620
9 Кремиковци	3,279	3,271	3,222
10 Панарово	2,885	2,972	3,010
11 Волюж	2,960	2,977	2,973
12 Бухово	2,758	2,729	2,675
13 Чепинци	2,209	2,168	2,434
14 Световрачане	2,310	2,323	2,338
15 Мрамор	1,913	1,925	1,916
Други	25 021	25 060	26 679
Общ сума	1,446,188	1,454,626	1,471,011

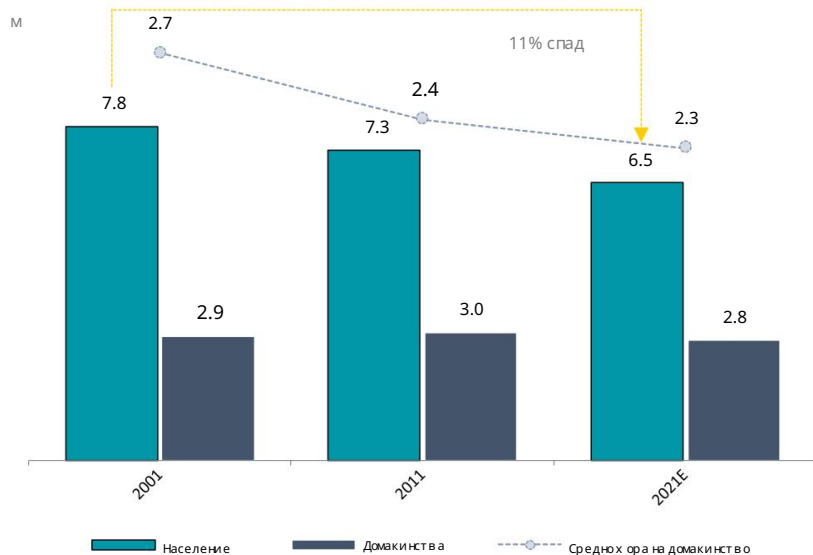
- Общият брой на обслужваното население от „Софийска вода“ към 2021 г. е **1471 х ил. подани на ГРАО**
- Населението, разположено в град София, съставлява 94% от всички.
- Населението нараства с 1% годишно през историческите периоди.



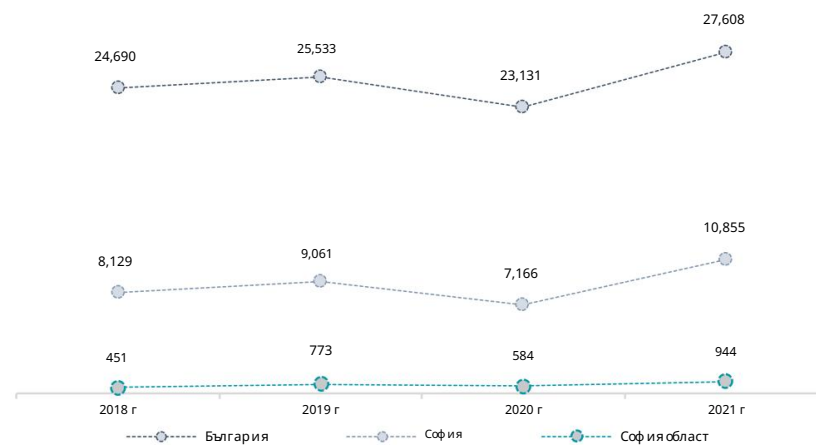
Приложения | Приложение IV

Демографски тенденции и тенденции в домакинствата: Населението на град София ще поддържа лек ръст въпреки намаляването на население в България през последните 30 години

Номера на домакинствата



З апочнато ново строителство (жилищи, административни и други сгради)



- През последните 30 години в България се наблюдават негативни демографски тенденции – застаряване на населението, обезлюдяване на по-малките градове поради отрицателен естествен прираст и икономически миграционни процеси.
- По предварителни данни на НСИ през 2021 г. населението ще падне под 7 милиона за първи път от над 80 години
- Българите предпочитат да живеят самостоятелно, като над 50% от домакинствата са едно- и двучленни. През 2021 г. средният брой на хората в домакинство е 2,3 при среден 2,7 през 2001 г.

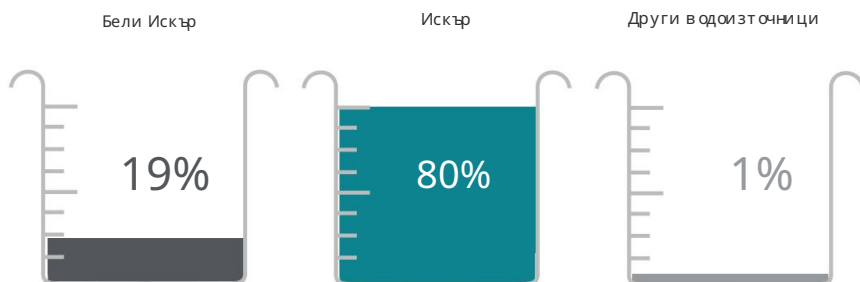
- Въпреки негативната тенденция в страната населението е икономически активно
- В райони като София и София област се очаква да запазят сегашното ниво на населението и показват постепенно нарастване.
- Това стимулира новото строителство в София, което значително изпреварва средните за страната.



Приложения | Приложение IV

Водоснабдителна мрежа: Основни водоизточници на Столична община са Яворирите Искър и Бели Искър, като около 1% от водоснабдяването се осигурява от каптажи на Витоша и алтернативни водоизточници.

Водоизточници и ПСПВ



Максимална скорост на обработка за секунда в DWTP



Панарево

4,5 м³



Бистрица

6,75 м³



Пасарел

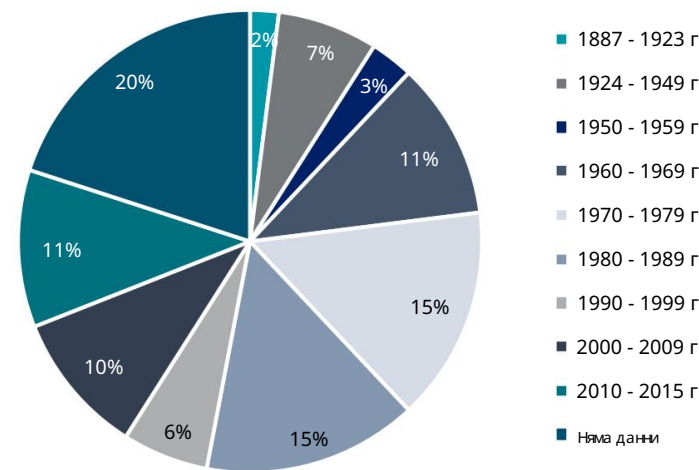
0,1 м³



Мала Църква

2 м³

Водопрводна мрежа по период на изграждане



- Яворир Искър е многогодишен изравнител с изварено обем 655 300 000 м³ към ПСПВ Бистрица, Панарево и Пасарел, а водоснабдяване чрез преносни средства
- Яворир Бели Искър е високопланински сезонен (едногодишен) изравнител с наличен обем 15 080 000 м³ свързан към ПСПВ Мала църква.
- ПСПВ Пасарел покрива нуждите само на с. Пасарел, д-три ПСПВ отговарят за нуждите на останалите 37 населени места.

- Изграждането на водоснабдителната система на София започва преди повече от 120 години. Общата дължина на преносната мрежа и водоснабдителната система без захранващата система на сградата е през 2020 г. 3695 км с 204 водомерни зони, докато броят на сградната водопрводна система е 111 641.
- Разпределителната мрежа е изградена преди повече от 30 години и изисква постоянна поддръжка поради лошо експлоатационно състояние.



Приложения | Приложение IV

Публични ВиК оператори: Загубите на вода на „Софийска вода“ АД в ъз основа на водата на вх ода на системата през 2020 г. възлизат на 38%, докато в някои региони се наблюдават двойни загуби на вода. ВиК Варна, който е един от най-големите ВиК оператори в България, отчита 62% загуби на вода за ФГ 20.

KPI на сравними компании през 2020 г

х ил. лв

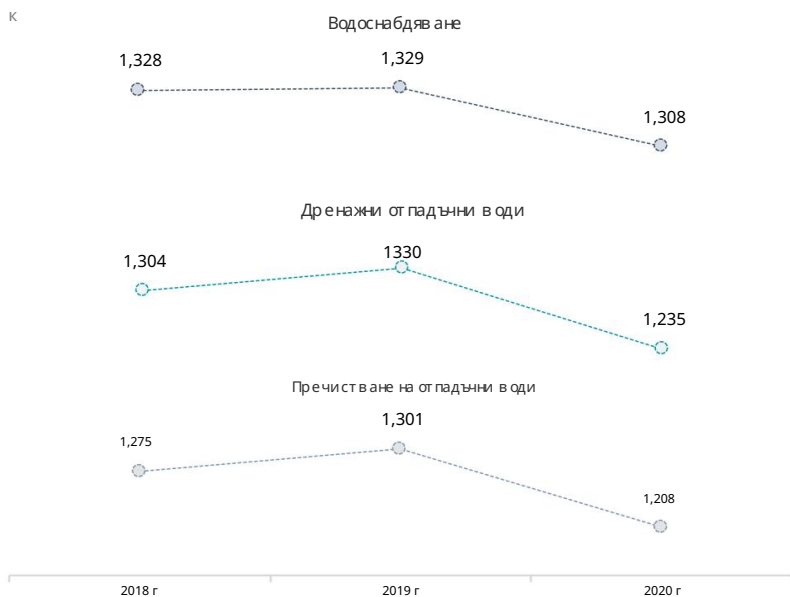
	Софийска вода АД	ВиК Бургас	ВиК Варна	ВиК Пловдив
приходи	204 894	69 143	66 282	69 859
ЕБИТДА	96 820	11 412	18 931	7 324
ЕБИТДА марж	47%	17%	29%	10%
ЕБИТ маринг	19%	3%	2%	(3%)
Маржна нетната печалба	17%	3%	2%	(4%)
Финансов директор, % от продажбите	49%	20%	22%	32%
FCFF	45,150	1,757	6,526	(10 885)
FCFF, % от продажбите	22%	3%	10%	(16%)
Загуби на вода	38%	50%	62%	55%
Призната себестойност на активите	690,129	82,751	53,123	51,852
Неразпознат себестойност на активите	546,941	656,086	390,993	525,232
Балансова стойност на признатите активи	451,883	56,041	35,770	33,534
Балансова стойност на непризнати активи	347,028	517,615	293,294	435,969
% от амортизацията на общите активи	65%	78%	74%	81%



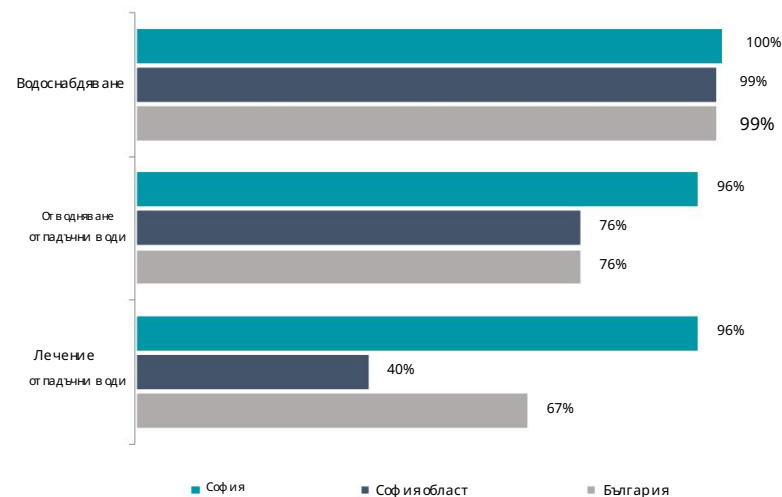
Приложения | Приложение V

Разбивка на услугите: 100% от населението на Столична община е свързано към в одоснабдителната мрежа

Общ население, използващо услугата



Процент от населението, свързано към в сяка система през 2020 г



- Експлоатационното състояние на разпределителната мрежа е задоволително. Проблемни са напълно амортизирани улични в одпров оди, изградени от некачествени материали (стомана, цинкована стомана, азбестоцимент), в одпров оди с недостатъчен диаметър, причиняващи проблем с ниско налягане, както и изградени в миналото с неясни пътища, диаметър, материал, година на построяване и без съответстваща техническа документация.

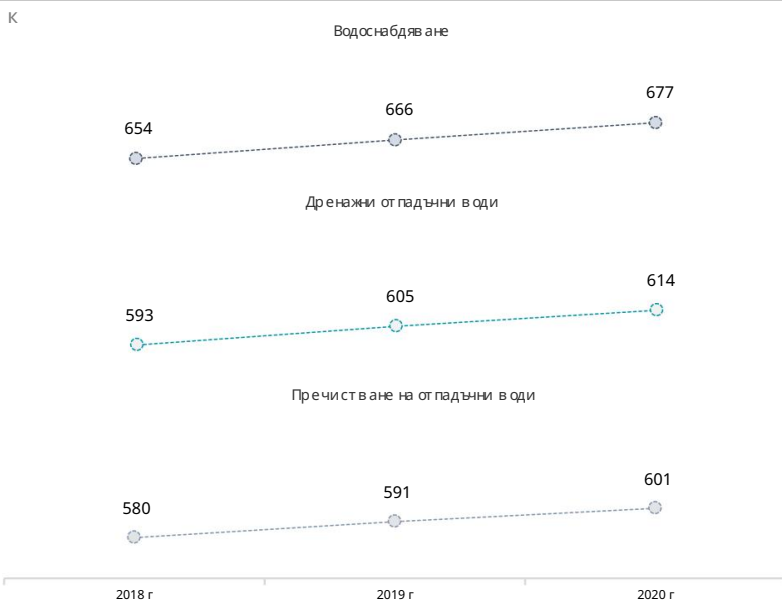
- ВиК системата на София обслужва 100% от населението в Столична община. Услугите за отвеждане на отпадъни в оди достигат 94% от населението, а услугите за пречистване на отпадъни в оди достигат 92% на територията, обслужвана от Сператора през 2020 г. • В централните части на София канализационната мрежа е напълно изградена. В периферните райони на града има нужда от доизграждане на мрежата.



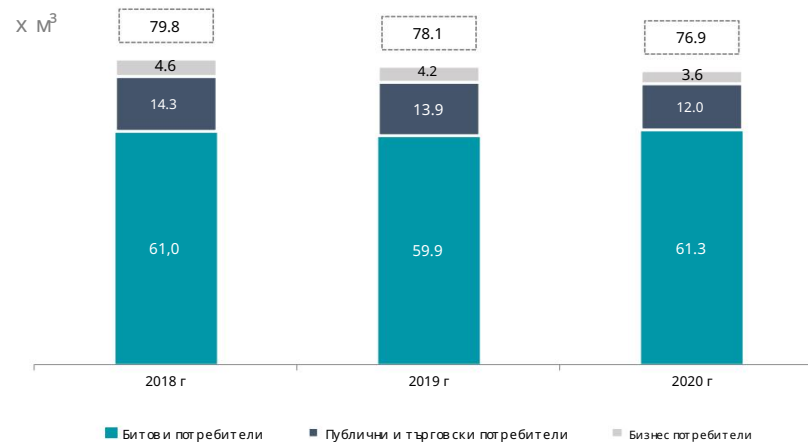
Приложения | Приложение V

Разбивка на услугите: Общият брой на потребителите на водоснабдяване на територията, обслужвана от Оператора, достигна 677 х ил. през 2020 г.

Общ брой потребители, които използват услугата



Фактурирана вода



- През 2018-2020 г. средногодишно към техните водоснабдяване са присъединени 12 х ил. нов и потребители. Към услугите за дренажи от падащи води и за пречистване на отпадъчни води са били свързани средно по 11 х ил. за същия период. Присъединяването към водопроводната мрежа на имот се извършва от Оператора въз основа на сключен договор за присъединяване и заявление от собственика на имота с разрешение за строежи съгласуван със съответните институции проект за водопроводно отклонение.

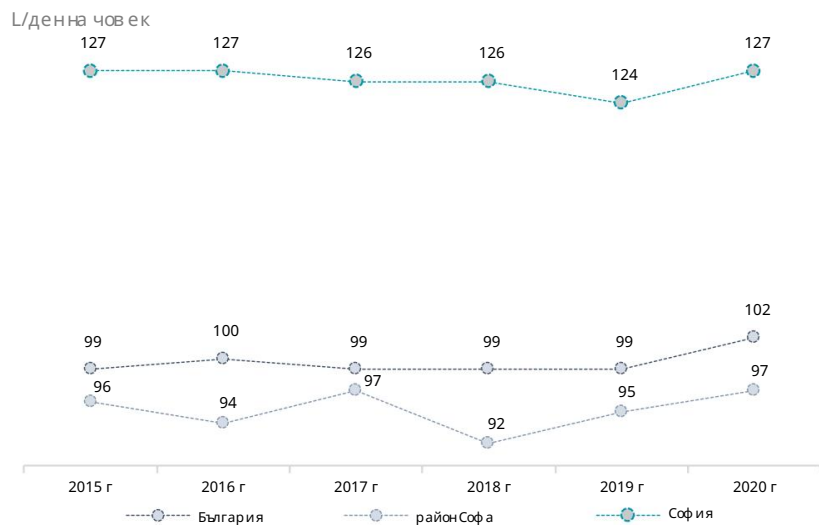
- Средно 78,3 hm³ отчетена фактурирана вода за периода FY18-FY20 на територията, обслужвана от Оператора. Спад от 1,2 hm³ през FY20/FY19 поради COVID-19, публичните и търговските потребители са намалели с 13%, докато бизнес потребителите са намалели с 15%.
- Затварянето на предприятия, университети, училища и т.н., както и на насърчаването на работата от вкъщи доведе до изместване на потреблението от бизнеса и обществените и търговските потребители към това на домакинствата през 2020 г.



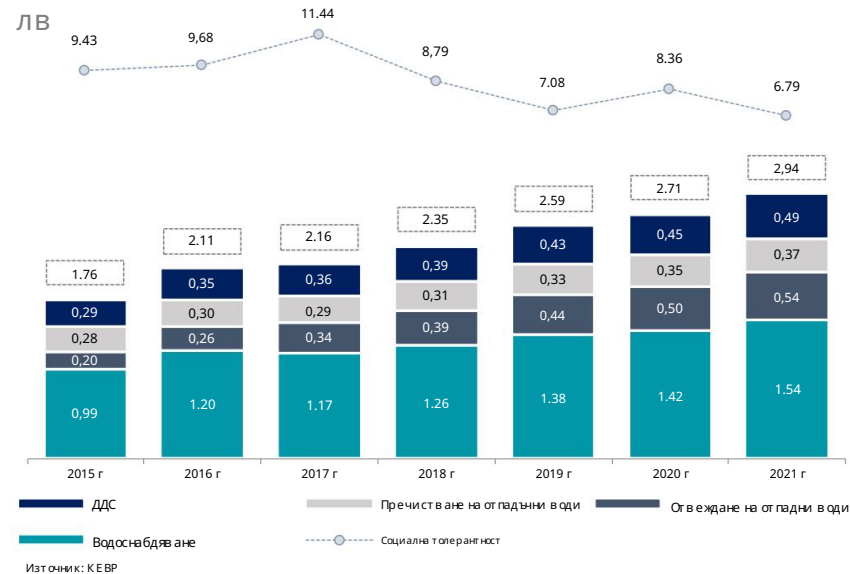
Приложения | Приложение V

Цена и потребление на водата: Докато цените на ВиК услугите се покачват през последните години, социалната толерантност намалява

Консумация на вода на човек/ден/литър



Цена на водата в София и социалната толерантност



Източник: КЕВР

- Средното потребление на човек в България възлиза на 102 литра на ден през 2020 г., което е три литра повече от предходните три години. В София той е бил най-висок и е достигнал 127 литра на човек на ден през 2020 г.
- Социалната толерантност се изчислява при 2,8 m³ месечно потребление на лице и 2,5% (4% преди 2018 г.) от средния месечен доход на лице в домакинството.

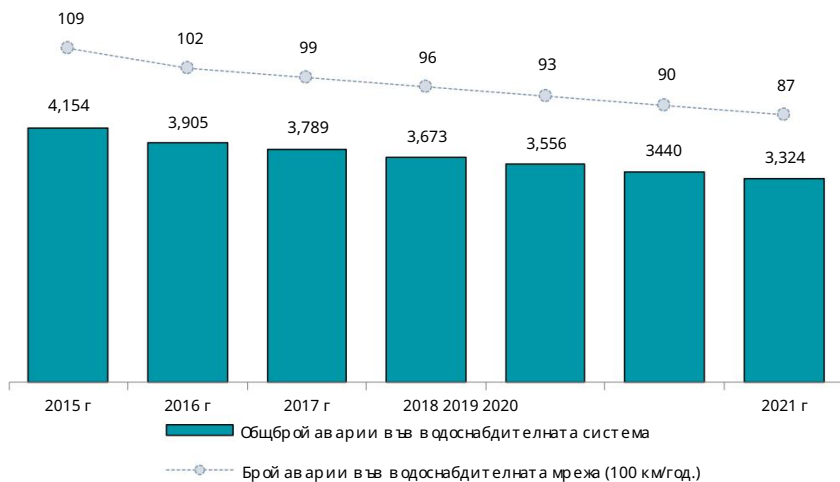
- Общата цена за потребителите на територията на Софийска вода се увеличи с 66% през периода 15-21 ФГ. Основен принос има услугата за водоснабдяване с увеличение от 55% (0,55 лв.), докато канализационните отпадъчни води и отпадъците от третиране се увеличават съответно с 1,7x (0,34 лв.) и 32% (0,09 лв.). За същия период социалната толерантност в София е спаднала с 28%. Разликата между действителната цена и социалната толерантност в София област е още по-малка, отколкото в града, социалната толерантност достига 4,27 лв. през 2020 г. и 3,89 лв. през 2021 г.



Приложения | Приложение V

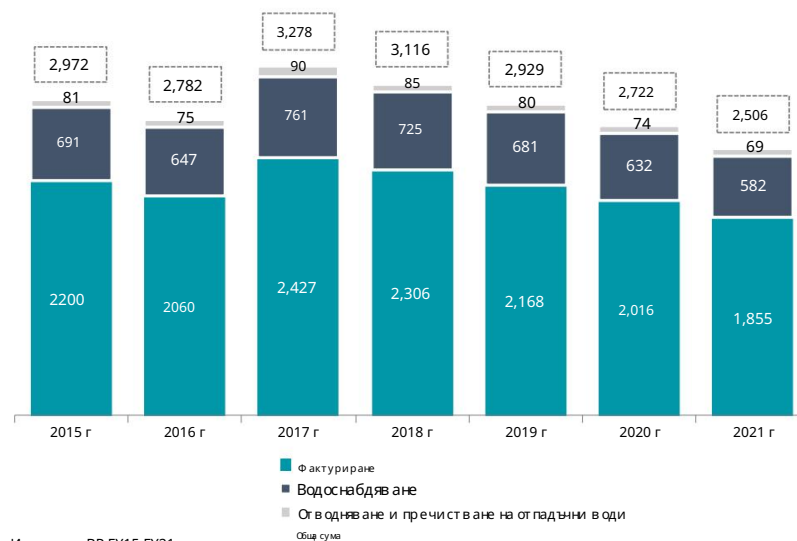
Аварии и жалбы: Компанията намали с 21% аварияте в ъв в одоснабдяването през 2020 г. спрямо 2015 г.

Брой катастрофи



Източник: BP FY15-FY21

Общ брой жалбы



Източник: BP FY15-FY21

- Предшният бизнес план на дружеството предвиждаше засегнатите от прекъсване на водоснабдяването райони да бъдат намалени поради изпълнението на мерки за подмяна и инсталиране на спирателни кранове и подобряване на управлението на водоснабдителната мрежа чрез намаляване на налягането в областите.
- По информацията на дружеството действителният брой общи аварии в ъв в одоснабдителната мрежа през 2020 г. в ълиза на 3268 (88 аварии на 100 км/година), което е със 132 аварии по-малко от очакваното.

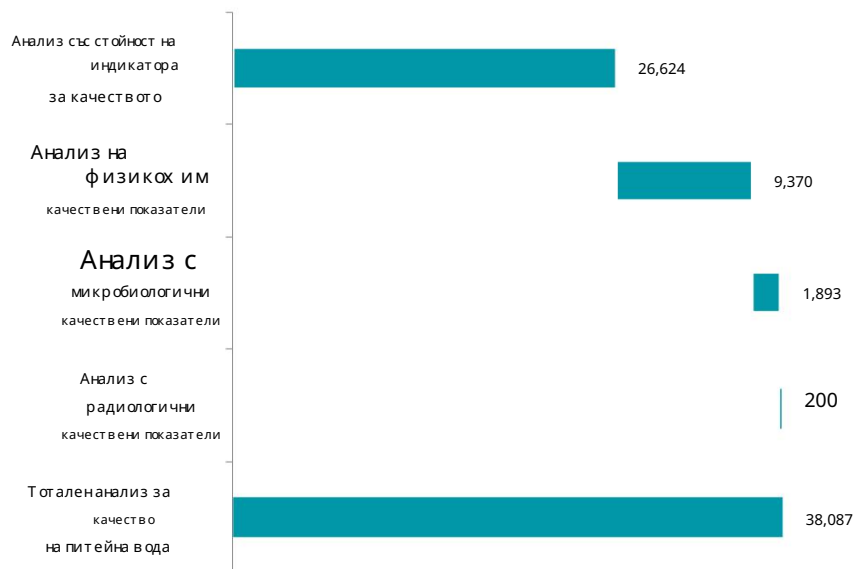
- Според информацията на компанията за 2020 г. действителният брой на общия брой жалбы в ълиза на 2797 бр. Големия част от тях, 2587 или 92% се отнасят за фактуриране, 136 или 5% се отнасят за водоснабдяване (налягане в системата, намалено водоснабдяване, качество на питейната вода) и 74 или 3% се отнасят до услуги за отвеждане и пречистване на отпадъчни води (запушване на канализационна система, наводнени имоти и други).



Приложения | Приложение V

Качество на питейната вода и потребление: Средната дневна цена на електроенергията премина границата от 400 EUR/MWh за първи път на 21 декември

Анализ за качеството на питейната вода в големите вододайни зони през 2020 г

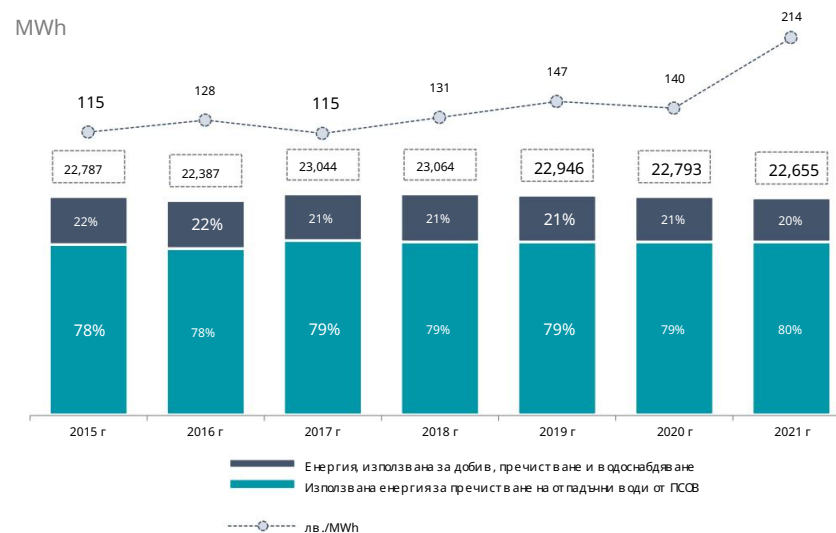


Източник: ВР FY22-FY26

- Качеството на питейната вода се регулира в съответствие с Наредба №9/16.03.2001г., последно изм.12.12.2014г. Общ 86 пробовземни пункта са определени от „Софийска вода“ АД и Столична регионална здравна инспекция. Честотата на пробовземане и анализ за всяка точка за наблюдение в София и региона се определя в зависимост от подаваните към нея водни количества. Годишно „Софийска вода“ АД събира около 2000 контролни проби от пунктов ете за наблюдение по ВИК мрежата, където извършва около 40 000 анализа.

Разход на енергия и цени

MWh



Източник: ВР FY15-FY21; Цените на електроенергията са получени от НСИ за периода FY15-FY21H1 и IBEX за FY22H2

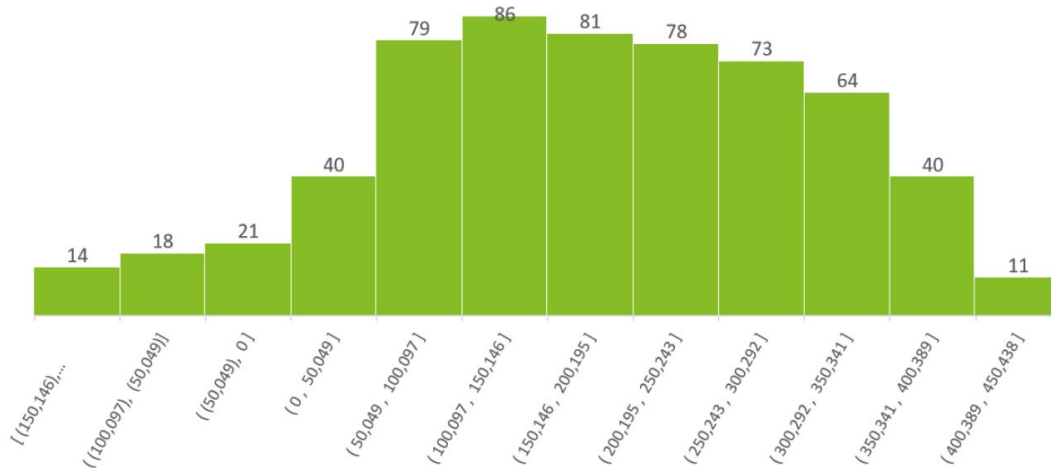
- Реалното потребление на електроенергия през 2020 г. е с 14% по-високо от очакваното в размер на 26 019 MWh, от които 82% използвани за пречистване на отпадъчни води от ПССВ и 18% използвани за добив, пречистване и в одоснабдяване.
- Както в цяла Европа, цените на електроенергията в България се повишават драстично през втората половина на 2021 г. В България средната цена за 2021H2 възлиза на 287 лв., което е със 102% повече от цената за същия период на 2020 г.



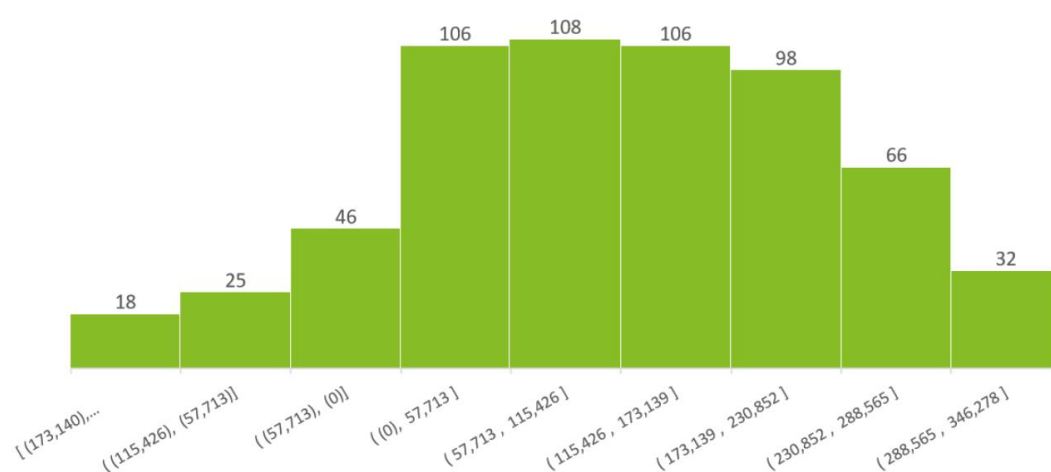
Приложения | Приложение VI

NPV х истограми

Option 1 NPV Histogram



Option 2 NPV Histogram



- Хистограмите представяват разпределения базата на резултатите На:

o Допълнителни капиталови разходи – от 0 до 173 млн лв . o Увеличение на цената – от 0% до 4%

o Оперативни допускания – от -10% до +10%

- Общите наблюдения на всички сценарии са 605 .

Във Вариант 1 наблюденията на NPV варират от отрицателни 150 146 х ил. лв. до положителни 418 442 х ил. лв. с медиана 177 354 х ил. лв. 53 наблюдения или 9% са отрицателни .

При вариант 2 наблюденията на NPV варират от отрицателни 173 140 х ил. лв. до положителни 327 330 х ил. лв. с медиана 114 558 х ил. лв. 89 наблюдения или 15% са отрицателни .



Приложения | Терминологичен речник

Речник на термините

Клиентъг	Европейска инвестиционна банка	EU R000, EU Rk	Евро, в х иляди
Управлението	Управление на Софийска вода	EU Rm	евро, в милиони
Общината, Градът	Столична община	EW RC	Комисията за енергийно и водно регулиране
2021H2	Втората половина на календарната 2021 г	без	изключвам
Асс	Сметка	E	Прогноза
AD	Акционерно дружество	F CF F	Свободен паричен поток към фирмата
Приложение	Приложение	FS	Финансов отчет
CP.	Средна аритметично	F TE	Еквивалент на пълна работна година
БГ Н	български лев	FY	Фискална година
BoP	Начало на периода	F Y22F -F Y33F	Прогноза за финансовата 2022 г. - Прогноза за финансовата 2033 г
BV	Балансова стойност	G BV	Брутна балансова стойност
C&CE	Парични средства и парични еквиваленти	БВП	Брутен вътрешен продукт
В., ок.	около	Градо	Гражданска регистрация и административно обслужване
CAGR	Сложен годишен темп на растеж	х м ³	кубични хектометри
Капиталов разход	Капиталов и разходи	т.е	Id est, например
CF	Паричен поток	IAS	Международни счетоводни стандарти
CF O	Паричен поток от операции	IBEX	Независима българска енергийна борса
COI	Цялостни други приходи	AKORS	Международни стандарти за финансово отчитане
COVID-19	Коронавирусна болест 2019	вкл.	Включете
CPI	Индекс на потребителските цени	к	В х иляди
дек	декември	KPI	Ключови показатели за ефективност
DIO	Дни неизпънени запаси	LT	Дългосрочен
DPO	Дни неизплатени задължения	м	Милион
DSO	Изключителни продажби за дни	MW h	мегават час
DW TP	Пречиствателни станции за питейна вода	NPV	Нетна настояща стойност
EBIT	Печалби преди лихви и данъци	НСИ	Национален статистически институт
EBITDA	Печалби преди лихви, данъци и амортизация	OCF	Оперативен паричен поток
EBT	Печалби преди данъци	Обществен разход	Оперативни разходи
EIU	Икономист разузнавателно звено	стр.	Страница
EMIS	Информационна служба за нововъзникващи пазари	па	Годишно
ЕоР	Край на периода	стр	Процентни точки
и т.н.	И така нататък	PP&E	Имоти, машини и съоръжения
ЕС	Европейски съюз	PPI	Индекс на покупната цена
ЕВРО	евро		



Приложения | Терминологичен речник

Речник на термините

Въпрос и отговор

Четвърта четвърт

Докладвай

RQW SSS

СВ

ДДС

срещу

W & S

WS

W SS

W SSRA

WW TP

г/г

Въпроси и отговори

Четвърта четвърт

Този проект доклад за финансов анализ

Регулиране на качеството на водоснабдителните и канализационните услуги

Краткосрочен

Данни в връх у добавената стойност

Срещу

ВиК и канализация

Водоснабдяване

Водоснабдяване

Закон за регулиране на водоснабдителните и канализационните услуги

Пречиствателни станции за отпадъчни води

година след година



Deloitte се отнася до едно или повече от Deloitte Touche Tohmatsu Limited, частно дружество с ограничена отговорност в Обединеното кралство („DTTL“), неговата мрежа от фирми членове и свързаните с тях лица. DTTL и всяка от неговите фирми членове са юридически отделни и независими лица. DTTL (наричана още „Deloitte Global“) не предоставя услуги на клиенти. Моля вижте www.deloitte.com/bg/about за да научите повече за нашата глобална мрежа от фирми-членки.

Deloitte предоставя одиторски, консултантски, финансови консултации, консултации по риска, данъчни и свързани услуги на публични и частни клиенти, обхващащи множество индустрии. Deloitte обслужва четири от пет компании от Fortune Global 500® чрез глобално свързана мрежа от фирми-членки в повече от 150 държави и територии, предоставяйки възможности от световна класа, прозрения и висококачествени услуги за справяне с най-сложните бизнес предизвикателства на клиентите. За да научите повече за това как приблизително 312 000 професионалисти на Deloitte оказват важно влияние, моля свържете се с нас във Facebook, LinkedIn или Twitter.

В България услугите се предоставят от Делойт България ЕООД, Делойт Одит ООД и Делойт Такс ЕООД, които са филиали на Deloitte Central Europe Holdings Limited и Deloitte Legal Law Firm, което е асоциирано юридическо лице (наричано съвместно „Делойт България“). Делойт България е една от водещите организации за професионални услуги в страната, предоставящи услуги в областта на одита, консултациите, финансовите консултации, управлението на риска, данъчните и правни услуги чрез над 230 национални и специализирани чуждестранни професионалисти.