



**ДОКЛАД**  
на „ИНВЕСТБАНК” АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „ТЕЦ Марица 3” АД

ISIN код на емисията: **BG2100003131**

(борсов код на емисията: **6TMA**)

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100<sup>ж</sup> от Закона за публично предлагане на ценни книжа в изпълнение на задълженията на „ИНВЕСТБАНК” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по трета емисия корпоративни облигации, емитирани от “ТЕЦ Марица 3” АД на 18.02.2013 (с дата на падеж 18.02.2021).

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

- Отчет към 31.12.2019г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията, вкл. за усвояването, плащанията, състоянието на обезпечението и спазването на финансови показатели;
- Междинни, неаудитирани финансови отчети на емитента към 31.12.2019г.;

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

### 1 Финансови коефициенти

„ТЕЦ Марица 3” АД, в качеството си на емитент на корпоративни облигации, е поел ангажимент да спазва определени коефициенти до пълното изплащане на облигационния заем.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2019г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

1)	Коефициент на пасиви към активи	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	101,83%
----	------------------------------------	---	---	---	---------

*при изискване за максимум 90% – условието отново не е изпълнено;*

2)	Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба} + \text{Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	437,70%
----	--	---	---	---	---------

*при изискване за минимум 110% - условието е изпълнено;*

Установява се достатъчна стойност на коефициента на покритие на лихвите. Това се дължи на отчетената печалба от оперативна дейност през отчетния период.

3)	Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	$\frac{\text{Стойност на обезпечението}}{\text{Главница на облигационния заем}}$	=	132%
----	--	---	--	---	------

*при изискване за минимум 120% – условието е изпълнено.*

Пазарната оценка на заложеното обезпечение е **5 314 400 лв.**, което към 30.12.2019г. изпълнява условието съотношението пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем да не е по-ниско от 1.20:1 (1.30:1 текущо).

## 2 Финансово състояние на „ТЕЦ Марица 3” АД

Всички финансови данни към 31.12.2019г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на дружеството представени на Довереника. Данните са в хиляди лева. Някои от основните показатели са:

Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Нетни приходи от продажби	46 306	14 811
Разходи по икономически елементи	-38 198	-9 024
Финансови разходи	-2 337	-4 410
Финансови приходи	2 121	2 624
Приходи от дейността	48 427	17 435
Разходи за дейността	-40 535	-13 434
Печалба/загуба от дейността	7 892	4 001
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	7 892	4 001
Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Парични средства	163	163
Краткосрочни активи	69 231	72 358
Краткосрочни задължения	18 022	15 451
Обща стойност на активите	93 267	94 740
Обща стойност на пасивите	94 974	104 339
Обща стойност на собствения капитал	-1 707	-9 599
ЕБИТДА	8 786	6 539
ЕБИТ	8 108	5 787
ЕБИТ margin	17,51%	39,07%
Ликвидност		
а) обща ликвидност	3,841	4,683
б) бърза ликвидност	3,687	4,504
в) незабавна ликвидност	0,009	0,011
г) абсолютна ликвидност	0,009	0,011
Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	-0,018	-0,092
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-54,607	-10,557
Рентабилност		
а) на приходите от дейността	0,163	0,229
б) на собствения капитал ROE	-4,623	-0,417
в) на активите ROA	0,085	0,042

Към 31 декември 2019 г. нетекущите активи са в размер на 24 036 хил. лева и бележат увеличение с 1 654 хил. лева спрямо края на 2018 г., когато са били в размер на 22 382 хил. лева.

Текущите активи са в размер на 69 231 хил. лева и бележат спад спрямо края на 2018 г. с 3 127 хил. лева.

Дружеството отчита парични средства на обща стойност 163 хил. лева. Поради данъчни задължения са блокирани банковите сметки с наличност 151 хил. лева. Средствата в брой и банкови сметки възлизат на 12 хил. лева.

Най-големият клас активи, който доминира в баланса са „Търговски и други вземания” (66 279 хил. лева) представляващи 71% от целия баланс към 31.12.2019г.

Трябва да се отбележи, че основната част от вземанията (57 724 хил. лева) са в графа „Други” и формират 86% от размера на всички вземания.

Собственият капитал на „ТЕЦ Марица 3” за разглеждания период е в размер на – 1 707 хил. лева, като бележи значителен ръст, предвид факта, че към 31.12.2018 г. собствения капитал на дружеството е -9 599 хил. лв. Увеличението на собствения капитал за четвъртото тримесечие се дължи на отчетения положителен финансов резултат за разглеждания период в размер на 7 892 хил. лева.

Дружеството се финансира изцяло със заемни средства, освен това финансира текущата си дейност с дълг. За четвъртото тримесечие на 2019 г. дружеството има задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции в размер на 31 516 хил. лева и по облигационен заем, предмет на настоящия доклад, в размер на 4 040 хил. лева. Дружеството отчита други задължения в размер на 41 182 хил. лева.

Нетните приходи от продажби за тримесечието възлизат на 46 306 хил. лева, а финансовите приходи са в размер на 2 121 хил. лева, с приблизително 19% по-малко спрямо година по-рано.

Общо приходите от дейността са в размер на 48 427 хил. лева, като същите бележат увеличение с 30 992 хил. лева спрямо същия период на 2018 г., когато са били 17 435 хил. лева.

Общите разходите на емитента възлизат на 40 535 хил. лева при 13 434 хил. лева за предходния период.

### **3 Изразходване на средствата от облигационния заем**

Набраните средства в размер на 4 040 000 лева, от първа по ред емисия корпоративни облигации, издадена от „ТЕЦ МАРИЦА - 3” АД са изразходени целево, съгласно приетия Проспект за първично частно предлагане, както следва:

- **Оборотни средства – 4 040 000 лева;**
- **Покупка на квоти за емисии въглероден двуокис и/или развитие на инвестиционен проект по искане за дерогация по чл. 10 от Директива 2003/87/ на ЕС - от общата набрана сума по издадената облигационната емисия не са използвани средства по това направление, тъй като при сключването на облигационния заем не бяха набрани максималния размер средства, определен с решение на Общото събрание на акционерите – 5 млн. лева.**

### **4 Състояние на обезпечението на облигационната емисия**

В изпълнение на Договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” между ТБ „ВИКТОРИЯ“ ЕАД (предишно име „Креди Агрикол - България” ЕАД), чийто

правоприемник е „ИНВЕСТБАНК“ АД и „ТЕЦ МАРИЦА 3“ АД от 11.02.2013 г., емитента е учредил в полза на Банката - довереник следните обезпечения:

1.1. Първа по ред договорна ипотека върху следните свои недвижими имоти, находящи се в град Димитровград, а именно:

- СГРАДА със специално предназначение, находяща се в гр. Димитровград, общ. Димитровград, обл. Хасково, на 1 /един/ етаж, с идентификатор 21052.1012.30.15, със застроена площ от 1272 (хиляда двеста седемдесет и два) кв. м, съгласно документ за собственост, заедно със съответното за сградата право на строеж, върху поземленият имот, целия с площ 271 121 кв. м.;
- СГРАДА промишлена, находяща се в гр. Димитровград, общ. Димитровград, обл. Хасково, на 1 /един/ етаж, с идентификатор 21052.1012.30.35, със застроена площ от 86 (осемдесет и шест) кв. м, съгласно документ за собственост, заедно със съответното за сградата право на строеж, върху поземленият имот, целия с площ 271 121 кв. м.;
- СГРАДА административна, находяща се в гр. Димитровград, общ. Димитровград, на 3 /три/ етажа, с идентификатор 21052.1012.30.36 със застроена площ от 605 (шестстотин и пет) кв. м, съгласно документ за собственост, заедно със съответното за сградата право на строеж, върху поземленият имот, целия с площ 271 121 кв. м.;
- СГРАДА със смесено предназначение, находяща се в гр. Димитровград, общ. Димитровград, обл. Хасково, на 1 /един/ етаж, с идентификатор 21052.1012.30.37 със застроена площ от 5755 (пет хиляди седемстотин петдесет и пет) кв. м, съгласно документ за собственост, заедно със съответното за сградата право на строеж, върху поземленият имот, целия с площ 271 121 кв. м.;
- СГРАДА промишлена, находяща се в гр. Димитровград, общ. Димитровград, обл. Хасково, на 1 /един/ етаж, с идентификатор 21052.1012.30.38, със застроена площ от 4089 (четири хиляди осемдесет и девет) кв. м, съгласно документ за собственост, заедно със съответното за сградата право на строеж, върху поземленият имот, целия с площ 271 121 кв. м.

Степен на обезпеченост на емисията: Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и приетия меморандум за първично частно предлагане, емитентът е поел задължение да спазва съотношение пазарна стойност на обезпечението към размер на облигационния заем не по-ниско от 120%.

Към дата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпечението, съставено от недвижими имоти, по настоящия облигационен заем възлиза на **5 314 400 лева** или **132%** от общата номинална стойност на емисията. Оценката на обезпечението е извършена през месец юни 2019 г. от сертифицирана оценителска фирма „Брайт Консулт“ ООД с рег. №901300059, вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ.

## 5 Плащания по облигационния заем

### 5.1 Главнични плащания по облигационния заем

Срочността (матуритетът) на облигациите е 5 години, считано от датата на регистрация на облигационния заем в Централен депозитар. Дължимата главница, съгласно условията, при които е издадена настоящата емисия, следва да бъде платена еднократно на датата на падежа 18.02.2018 г. Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите от 08.12.2017 г. срокът на облигационния заем е удължен с 36 месеца, като падежът се променя на 18.02.2021 г. Поради това през отчетния период не са извършвани главнични плащания.

### 5.2 Лихвени плащания по облигационния заем

Съгласно решението на Общото събрание на акционерите на „ТЕЦ Марица - 3“ АД за издаване на облигации, облигационния заем е с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем 18.02.2013 г. Лихвените плащания бяха 10 на брой, но след решение на Общото събрание на облигационерите от 08.12.2017 г., срокът на емисията бе удължен с 36 месеца, като за новия период на емисията „ТЕЦ МАРИЦА 3“ АД дължи лихвени плащания при фиксиран лихвен купон 5% на годишна база. Към датата на съставяне на настоящия отчет, дружеството е извършило лихвени плащания, чрез агента по плащанията „Централен депозитар“ АД, както следва:

- първо лихвено плащане, дължимо към 18.08.2013 г. в размер на **130 221 лева**.
- второ лихвено плащане, дължимо към 18.02.2014 г., извършено на 11.04.2014 г., в размер на **132 378 лева**.
- трето лихвено плащане, дължимо към 18.08.2014 г., извършено на 06.10.2014 г., в размер на **130 221 лева**.
- четвърто лихвено плащане, дължимо към 18.02.2015 г., извършено на 15.04.2015г., в размер на **132 379 лева**.
- пето лихвено плащане, дължимо към 18.08.2015 г., в размер на **130 221 лева**.
- шесто лихвено плащане, дължимо към 18.02.2016 г., в размер на **132 017 лева**.
- Седмото по ред лихвено плащане в размер на **130 583 лева** и дължимо към 18.08.2016г. е извършено на 13.10.2017г. в размер на 130 583 лева.
- Осмото по ред лихвено плащане в размер на **132 379 лева** и дължимо към 18.02.2017 г. е извършено на 13.10.2017г. в размер на 132 379 лева.
- Деветото по ред лихвено плащане в размер на **130 221 лева** и дължимо към 18.08.2017 г. - извършено е частично плащане в размер на 79 014 лева към 16.11.2018г. Окончателно плащане в размер на 51 207 лева до размера на общо дължимата сума от 130 221 лева е извършено към 19.11.2018г.
- Десетото по ред лихвено плащане в размер на **132 379 лева** и дължимо към 18.02.2018 г. - извършено е частично плащане в размер на 29 779 лева към

19.11.2018г. Окончателно плащане в размер на 102 600 лева до размера на общо дължимата сума от 132 379 лева е извършено към 23.11.2018г.

- Единадесетото по ред лихвено плащане в размер на 100 170 лева и дължимо към 18.08.2018 г. е извършено на 18.07.2019 г. в размер на 100 170 лева.
- Дванадесетото по ред лихвено плащане в размер на 101 830 лева и дължимо към 18.02.2019 г. е извършено от дружеството.
- Тринадесето по ред лихвено плащане в размер на 100 169,86 лева и дължимо към 18.08.2019 г. е извършено от дружеството.

**„ИНВЕСТБАНК” АД в качеството си на довереник на облигационерите на “ТЕЦ Марица 3” АД декларира:**

- „ИНВЕСТБАНК” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “ТЕЦ Марица 3” АД. „ИНВЕСТБАНК” АД е получавала и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на облигационната емисия.
- „ИНВЕСТБАНК” АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “ТЕЦ Марица 3” АД.
- „ИНВЕСТБАНК” АД не контролира пряко или непряко “ТЕЦ Марица 3” АД.
- „ИНВЕСТБАНК” АД не е контролирана пряко или непряко от “ТЕЦ Марица 3” АД.
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

**ЗА „ИНВЕСТБАНК” АД:**

.....  
Здравка Русева

Изпълнителен директор



.....  
Весела Колева-Джиджева

Изпълнителен директор