

ДОКЛАД

на „ Финансова Къща Евър“ АД
в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на
„ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД
ISIN код на емисията: BG2100003131

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публично предлагане на ценни книжа в изпълнение на задълженията на „ Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД на 18.02.2013г. и с дата на падеж 18.02.2024г., след решения на Общото събрание на облигационерите от 18.12.2017г. и 17.11.2020г. за промяна на датата на падеж.

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

- Отчет към 31.12.2020г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2020г.

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 поддържа определени финансови коефициенти на определени нива, до пълното изплащане на облигационния заем.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2020г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на пасиви към активи	=	Σ (текущи и нетекущи пасиви)	=	103.71%
		Общо Активи		

при изискване за максимум 90% - условието не е изпълнено

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба + разходи за лихви	=	104.13%
		Разходи за лихви		

при изискване за минимум 110% - условието не е изпълнено, поради по-малката печалба спрямо същия период на миналата година.

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	Стойност на обезпечението (вземания) + застраховка Финансов риск	=	121.93%
		Главница на облигационния заем		

при изискване за минимум 120% - условието е изпълнено

Към датата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпеченията по настоящия облигационен заем възлиза на 4 926 300 или 121,93% от общата номинална стойност на емисията, което изпълнява горепосоченото условие, съотношението пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем да не е по-ниско от 1.20:1.

2. Финансово състояние на „ТЕЦ МАРИЦА 3“ АД

Н.В: Всички финансови данни към 31.12.2020г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани на Дружеството представени на Довереника. Данните са в хиляди лева, като някои от основните финансово-счетоводни показатели са:

№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Нетни приходи от продажби	18 120	46 339	-28 219	-60.90%
2	Разходи по икономически елементи	16 685	39 383	-22 698	-57.63%
3	Финансови разходи	2 952	2 510	442	17.61%
4	Финансови приходи	1 639	2 089	-450	-21.54%
5	Приходи от дейността	19 759	48 428	-28 669	-59.20%
6	Разходи за дейността	19 637	41 893	-22 256	-53.13%
7	Печалба/загуба от дейността	122	6 535	-6 413	-98.13%
8	Извънредни приходи/разходи	0	0	0	0.00%
9	Нетна печалба/загуба	122	5 871	-5 749	-97.92%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	161	161	0	0.00%
2	Краткосрочни активи	77 641	75 433	2 208	2.93%
3	Краткосрочни задължения	37 604	39 036	-1 432	-3.67%
4	Обща стойност на активите	97 266	99 012	-1 746	-1.76%
5	Обща стойност на пасивите	100 872	102 740	-1 868	-1.82%
6	Обща стойност на собствения капитал	-3 606	-3 728	122	-3.27%
7	ЕБИТДА	7 044	9 723	-2 679	-27.55%
8	ЕБИТД	3 074	9 045	-5 971	-66.01%
9	ЕБИТ margin	16.96%	19.52%	-2.55%	-13.09%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	2.0647	1.9324	0.1323	6.85%
2	Бърза ликвидност	1.9909	1.8609	0.1299	6.98%
3	Незабавна ликвидност	0.0043	0.0041	0.0002	3.81%
4	Абсолютна ликвидност	0.0043	0.0041	0.0002	3.81%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	-0.036	-0.036	0.0005	-1.48%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-27.973	-27.559	-0.4144	1.50%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	0.007	0.127	-0.1200	-94.69%
2	На собствения капитал (ROE)	-0.034	-1.575	1.5410	-97.85%
3	На активите (ROA)	0.001	0.059	-0.0580	-97.88%

Към 31.12.2020г. балансовото число на Дружеството е 97 266 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 19 623 хил.лв., като се наблюдава намаление с 3 953 хил.лв. спрямо 31.12.2019г.

При текущите активи, основното перо е „Други вземания“, което към 31.12.2020г. е в размер на 63 925 хил.лв. или намаление с 1 982 хил.лв. спрямо 31.12.2019г.

В края на четвъртото тримесечие, материалните запаси на Дружеството са в размер на 2 777 хил.лв. или намаление с 12 хил.лв. спрямо 31.12.2019г.

Вземанията от клиенти и доставчици се увеличават до 10 751 хил.лв. срещу 6 541 хил.лв. спрямо 31.12.2019г.

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2020г. е в размер на (- 3 606) хил.лв. спрямо (- 3 728) хил.лв. към 31.12.2019г.

Дружеството финансира дейността си изцяло със заемни средства. Дружеството отчита задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции в размер на 31 457 хил.лв. и по облигационен заем, предмет на настоящия доклад, в размер на 4 040 хил.лв. Дружеството отчита други задължения в размер на 27 771 хил.лв.

Задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството са в размер на 5 219 хил.лв. или намаление с 3 815 хил.лв. спрямо 31.12. 2019г.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 18 120 хил.лв. или намаление с 28 219 хил.лв. спрямо същия период на 2019г.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 1 639 хил.лв. или намаление с 450 хил.лв. спрямо същия период на 2019г.

Разходите за дейността на Дружеството са в размер на 19 637 хил.лв. или намаление с 22 256 хил.лв. спрямо същия период на 2019г.

Печалбата на Дружеството към 31.12.2020г. е в размер на 122 хил.лв.

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:

1.1. Оборотни средства – 4 040 000 лева;

1.2. 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

Към момента на изготвяне на настоящия доклад, емитента е учредил в полза на „Инвестбанк“ АД (предходен Довереник) следните обезпечения:

1.2. 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.

В процес е прехвърляне на цялото описано по-горе обезпечение към настоящия Довереник „Финансова Къща Евър“ АД. Добавяме тази информация, поради обстоятелството, че предходния довереник " Инвестбанк " АД не е предприел необходимите правни действия за освобождаване на обезпечението и което възпрепятства учредяване на първа по ред ипотека върху залога в полза на Довереника на облигационерите.

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%. Оценката на обезпечението е извършена от сертифицирана оценителска фирма „Брайт консулт“ ООД, със сертификат за оценка на недвижими имоти, цели предприятия и машини и съоръжения рег. №902600059/02.09.2019 г., с управител д-р инж. Валентин Първанов, вписано в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ. Съгласно извършената оценка от април 2020 г., общата пазарна стойност на недвижимите имоти, които служат като обезпечение възлиза на 4 926 300 лева. Към дата на съставяне на отчета съотношението пазарна стойност на обезпечението към размер на облигационния заем е 121,93%.

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 18.02.2018г. Не са предвидени опции за предсрочно погасяване.

Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 18.12.2017г., срокът на емисията се удължава с 36 (тридесет и шест) месеца, като новият падеж на плащане на главницата е 18.02.2021. На 17.11.2020г. на проведено Общото събрание на облигационерите е взето решение за удължаване на срокът на емисията с още 36 (тридесет и шест) месеца, като новият падеж на плащане на главницата е 18.02.2024. Поради това към 31.12.2020г. 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, фиксираният лихвен процент е 6,50% на годишна база, с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца.

С решения на Общото събрание на облигационерите от 18.12.2017г. и 17.11.2020г., падежът на емисията се променя на 18.02.2024г., като за новия удължен срок на облигационния заем, фиксирания е в размер на 5,00% на годишна база.

Дружеството извършва всички дължими лихвени плащания чрез системата на Централен Депозитар АД.

Съгласно предоставената от Компанията информация, към 31.12.2020г. Дружеството е извършило всички лихвени плащания, както следва:

Падеж	Купон (годишен)	Лихвено плащане №	Размер на лихвеното плащане BGN	Сума на извършеното лихвено плащане BGN	Разлика	Коментар
18.08.2013	6,50%	1	130 221 лв.	130 221 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2014	6,50%	2	132 379 лв.	132 379 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2014	6,50%	3	130 221 лв.	130 221 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2015	6,50%	4	132 379 лв.	132 379 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2015	6,50%	5	130 221 лв.	130 221 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2016	6,50%	6	132 017 лв.	132 017 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2016	6,50%	7	130 583 лв.	130 583 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2017	6,50%	8	132 379 лв.	132 379 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2017	6,50%	9	130 221 лв.	130 221 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2018	6,50%	10	132 379 лв.	132 379 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2018	5,00%	11	100 170 лв.	100 170 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2019	5,00%	12	101 830 лв.	101 830 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2019	5,00%	13	100 170 лв.	100 170 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.02.2020	5,00%	14	101 552 лв.	101 552 лв.	- лв.	Платено изцяло
18.08.2020	5,00%	15	100 448 лв.	100 448 лв.	- лв.	Платено изцяло

б. „Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД декларира:

- „Финансова Къща Евър“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД е получила и анализирала тримесечната справка към 31.12.2020г. за състоянието на обезпечението на първата облигационна емисия корпоративни облигации издадени от „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД не е поемател на емисията облигации или Довереник по облигации от друг клас, издадени от „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД не контролира пряко или непряко „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД не е контролирана пряко или непряко „ТЕЦ МАРИЦА - 3“ АД

- Не е налице конфликт на интереси на „Финансова къща Евър“ АД и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

ЗА „ФИНАНСОВА КЪЩА ЕВЪР“ АД:

.....
/Пламен Вълканов Пейчев -
Изпълнителен директор/

.....
/Нелина Стефанова Мечкова -
Прокурист/