

# 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 30.06.2021г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 30.06.2021г.

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.

Коефициент на обща задължнялост	=	$\Sigma$ (текущи и нетекущи пасиви)	=	105.19%
		Общо Активи		

**при изискване да не надхвърля 90% - условието не е изпълнено**  
**Налице е минимално подобрене на коефициента спрямо предходния период (105,19 спрямо 105,22)**

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба/загуба преди данъци + разходи за лихви	=	-92.06%
		Разходи за лихви		

**при изискване за минимум 110% - условието не е изпълнено**  
**Налице е значително подобрене на коефициента спрямо предходния период (-92,06 спрямо - 342,91).**

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към размер на облигационния заем	=	Пазарна стойност на обезпечението	=	121.94%
		Размер на облигационния заем		

**при изискване за минимум 120% - условието е изпълнено**

Към датата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпечението по настоящия облигационен заем възлиза на **4 926 300** лв. или 121,94% от общата номинална стойност на емисията, което изпълнява горепосоченото условие, съотношението пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем да не е по-ниско от 1.20:1.

**Във връзка с неизпълнението на ангажиментите по спазване на два от трите финансови коефициента (коефициент на обща задължнялост и коефициент за покритие на разходите за лихви), с писмо изх. № 26/13.05.2021г. (Приложено към настоящия доклад), ФК „Евър“ АД в качеството си на Довереник на облигационерите е поискал допълнителна информация от Емитентът, както и план за постигане на двата финансови коефициента по които има неизпълнение.**

**В отговор с писмо изх. № 162/28.05.2021г. (Приложено към настоящия доклад), Емитентът е предоставил информация относно причините за неизпълнението, като е представил и очакванията си постигането им.**

## 2. Финансово състояние на „ТЕЦ МАРИЦА 3“ АД

**N.B:** Всички финансови данни към 30.06.2021г. 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	3 783	17 259	-13 476	-78.08%
2	Разходи по икономически елементи	5 053	13 216	-8 163	-61.77%
3	Финансови разходи	508	739	-231	100.00%
4	Финансови приходи	810	814	-4	100.00%
5	Приходи от дейността	4 593	18 073	-13 480	-74.59%
6	Разходи за дейността	5 561	13 955	-8 394	-60.15%
7	Печалба/загуба от дейността	-968	4 118	-5 086	23.5%
8	Нетна печалба/загуба*	-968	4 118	-5 086	23.5%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	161	161	0	0.00%
2	Краткосрочни активи	2 296	2 777	-481	-17.32%
3	Краткосрочни задължения	18 606	25 941	-7 335	-28.28%
4	Обща стойност на активите	92 070	100 405	-8 335	-8.30%
5	Обща стойност на пасивите	96 845	104 212	-7 367	-7.07%
6	Обща стойност на собствения капитал	-4 775	-3 807	-968	25.43%
7	ЕВИТДА	1 525	6 842	-5 317	-22.3%
8	ЕВИТД	-460	4 857	-5 317	9.5%
9	ЕВИТ margin	-12.16%	28.14%	-40.30%	43.2%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	0.1234	0.1071	0.0164	15.27%
2	Бърза ликвидност	3.8763	3.0069	0.8694	28.91%
3	Незабавна ликвидност	0.0087	0.0062	0.0024	39.42%
4	Абсолютна ликвидност	0.0087	0.0062	0.0024	39.42%
5	Кризисна ликвидност	0.1321	0.1133	0.0188	16.60%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	-0.049	-0.037	-0.0128	34.97%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-20.282	-27.374	7.0921	-25.91%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	-25.59%	23.86%	-0.4945	-107.2%
2	На собствения капитал (ROE)	-20.27%	108.17%	-1.2844	-18.7%
3	На активите (ROA)	-1.05%	4.10%	-0.0515	-25.6%

Към 30.06.2021г. балансовото число на Дружеството е 92 070 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 17 649 хил.лв., като се наблюдава намаление с 1 974 хил.лв. спрямо предходния период.

При търговските и други вземания в частта на нетекущите активи, основното перо е „Други“, което към 30.06.2021г. е в размер на 62 132 хил.лв. или намаление с 4 970 хил.лв. спрямо предходния период.

Перо „Вземания от клиенти и доставчици е в размер на 9 801 хил.лв. или намаление с 912 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 30.06.2021г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 2 296 хил.лв. или намаление от 481 хил.лв. спрямо предходния период.

През анализирания период Дружеството няма съдебни и присъдени вземания.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. В резултат на натрупани през годините загуби, собственият капитал на Дружеството към 30.06.2021г. е отрицателен и е в размер на - 4 775 хил.лв. или увеличение със загубата към второто тримесечие на 2021г. в размер на 968 хил.лв.

В частта на нетекущите пасиви, задълженията по получени заеми на Дружеството са в размер на 35 465 хил.лв. или намаление с 20 хил.лв. спрямо предходния период.

Другите търговски задължения в частта на нетекущите пасиви са в размер на 42 619 без промяна спрямо предходния период.

В частта на текущите пасиви, задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството са в размер на 6 085 хил.лв. или увеличение със 866 хил.лв. спрямо предходния период.

Другите търговски задължения в частта на текущите пасиви са в размер на 8 590 хил.лв. или намаление с 9 125 хил.лв. спрямо предходния период.

Данъчните задължения са в размер на 2 128 хил.лв. или увеличение в размер на 544 хил.лв. спрямо предходния период

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 3 783 хил.лв. или намаление с 13 476 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 5 053 хил.лв. или намаление с 8 163 хил.лв. спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 30.06.2021г. е загуба в размер на 968 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:

#### **3.1 Оборотни средства – 4 040 000 лева;**

**3.2 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 е набран максималния размер средства, определен с решение на Общото събрание на акционерите – 5 млн. лева.

Емитентът е поел задължение да поддържа пазарна стойност на обезпечението не по-малко от 120% от номиналната стойност на емисията. Към 31.03.2021 г. стойността на обезпечението по настоящия облигационен заем и възлиза на 4 926 300 лева или 121,94% от общата номинална стойност на емисията.

### **4. Състояние на обезпечението**

**Към момента на изготвяне на настоящия доклад, емитента е учредил в полза на „Инвестбанк“ АД (предходен 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.

**В процес е прехвърляне на цялото описано по-горе обезпечение към настоящия Довереник „Финансова Къща Евър“ АД.**

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 121,94%.

## **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 30.06.2021г. не са извършвани главнични плащания.

### **5.1 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.

Към 30.06.2021г. Дружеството е извършило лихвени плащания, както следва:

Падеж	Купон (годишен)	Лихвено плащане №	Размер на лихвеното плащане BGN	Сума на извършеното лихвено плащане BGN	Коментар
18.08.2013	6,50%	1	130 221 лв.	130 221 лв.	Платено изцяло
18.02.2014	6,50%	2	132 379 лв.	132 379 лв.	Платено изцяло
18.08.2014	6,50%	3	130 221 лв.	130 221 лв.	Платено изцяло
18.02.2015	6,50%	4	132 379 лв.	132 379 лв.	Платено изцяло
18.08.2015	6,50%	5	130 221 лв.	130 221 лв.	Платено изцяло
18.02.2016	6,50%	6	132 017 лв.	132 017 лв.	Платено изцяло
18.08.2016	6,50%	7	130 583 лв.	130 583 лв.	Платено изцяло
18.02.2017	6,50%	8	132 379 лв.	132 379 лв.	Платено изцяло
18.08.2017	6,50%	9	130 221 лв.	130 221 лв.	Платено изцяло
18.02.2018	6,50%	10	132 379 лв.	132 379 лв.	Платено изцяло
18.08.2018	5,00%	11	100 170 лв.	100 170 лв.	Платено изцяло
18.02.2019	5,00%	12	101 830 лв.	101 830 лв.	Платено изцяло
18.08.2019	5,00%	13	100 170 лв.	100 170 лв.	Платено изцяло
18.02.2020	5,00%	14	101 552 лв.	101 552 лв.	Платено изцяло
18.08.2020	5,00%	15	100 448 лв.	100 448 лв.	Платено изцяло
18.02.2021	5,00%	16	101 830 лв.	101 830 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/