

## 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 31.12.2021г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 30.12.2021г.

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)	=	107,35%
		Общо Активи		

**при изискване да не надхвърля 90% - условието не е изпълнено**

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба/загуба преди данъци + разходи за лихви	=	-718,00%
		Разходи за лихви		

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

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 от предходният период на изготвяне на доклада (коефициент на обща задлъжнялост и коефициент за покритие на разходите за лихви), с писмо Изх. № 6/ 02.02.2022г. (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.**

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

**Н.В:** Всички финансови данни към 31.12.2021г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети 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	6 649	18 120	-11 471	-63,31%
2	Разходи по икономически елементи	10 048	16 541	-6 493	-39,25%
3	Финансови разходи	411	3 251	-2 840	100,00%
4	Финансови приходи	448	1 639	-1 191	100,00%
5	Приходи от дейността	7 097	19 759	-12 662	-64,08%
6	Разходи за дейността	10 459	19 792	-9 333	-47,16%
7	Печалба/загуба от дейността	-3 362	-33	-3 329	-10187,9%
8	Разходи за данъци	0	-46	0	0,00%
8	Нетна печалба/загуба*	-3 362	-79	-3 283	-4255,7%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	162	161	1	0,62%
2	Краткосрочни активи	4 086	2 777	1 309	47,14%
3	Краткосрочни задължения	38 902	25 961	12 941	49,85%
4	Обща стойност на активите	97 499	100 405	-2 906	-2,89%
5	Обща стойност на пасивите	104 668	104 212	456	0,44%
6	Обща стойност на собствения капитал	-7 169	-3 807	-3 362	88,31%
7	ЕВИТДА	-1 957	7 054	-9 011	27,7%
8	ЕВИТД	-2 951	3 084	-6 035	95,7%
9	ЕВИТ margin	-44,38%	17,02%	-61,40%	260,8%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	0,1050	0,1070	-0,0019	-1,81%
2	Бърза ликвидност	1,9962	3,0046	-1,0084	-33,56%
3	Незабавна ликвидност	0,0042	0,0062	-0,0020	-32,85%
4	Абсолютна ликвидност	0,0042	0,0062	-0,0020	-32,85%
5	Кризисна ликвидност	0,1092	0,1132	-0,0040	-3,51%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	-0,068	-0,037	-0,0320	87,49%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-14,600	-27,374	12,7737	-46,66%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	-50,56%	-0,44%	-0,5013	11597,7%
2	На собствения капитал (ROE)	-46,90%	-2,08%	-0,4482	2259,9%
3	На активите (ROA)	-3,45%	-0,08%	-0,0337	4382,5%

\* Не са отчетени разходите за данъци от печалбата

Към 31.12.2021г. балансовото число на Дружеството е 97 499 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 15 755 хил.лв., като се наблюдава намаление с 3 868 хил.лв. спрямо предходния период.

При търговските и други вземания в частта на текущите активи, основното перо е „Други“, което към 31.12.2021г. е в размер на 54 129 хил.лв. или намаление с 12 973 хил.лв. спрямо предходния период.

Перо „Вземания от клиенти и доставчици е в размер на 22 629 хил.лв. или увеличение с 11 916 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 31.12.2021г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 4 086 хил.лв. или увеличение с 1 309 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 31.12.2021г. е отрицателен и е в размер на – 7 169 хил.лв.

В частта на нетекущите пасиви, задълженията по получени заеми на Дружеството са в размер на 31 418 хил.лв. или намаление с 39 хил.лв. спрямо предходния период.

Другите търговски задължения в частта на нетекущите пасиви са в размер на 30 173 или намаление с 12 446 хил.лв. спрямо предходния период.

В частта на текущите пасиви, задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството са в размер на 12 069 хил.лв. или увеличение с 6 850 хил.лв. спрямо предходния период.

Другите търговски задължения в частта на текущите пасиви са в размер на 22 647 хил.лв. или увеличение с 4 932 хил.лв. спрямо предходния период.

Данъчните задължения са в размер на 1 944 хил.лв. или увеличение в размер на 360 хил.лв. спрямо предходния период

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 6 649 хил.лв. или намаление с 11 471 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 10 048 хил.лв. или намаление с 6 493 хил.лв. спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 31.12.2021г. е загуба в размер на 3 362 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 31.12.2021 г. стойността на обезпечението по настоящия облигационен заем 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 31.12.2021г. 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 облигационният заем, фиксирания лихвен процент е в размер на 4,00% на годишна база.

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

Към 31.12.2021г. Дружеството е извършило лихвени плащания, както следва:

Падеж	Купон (годишен)	Лихвено плащане	Размер на лихвеното плащане BGN	Сума на плащане по главницата BGN
18.08.2013	6,50%	1	130 221	0
18.02.2014	6,50%	2	132 379	0
18.08.2014	6,50%	3	130 221	0
18.02.2015	6,50%	4	132 379	0
18.08.2015	6,50%	5	130 221	0
18.02.2016	6,50%	6	132 017	0
18.08.2016	6,50%	7	130 583	0
18.02.2017	6,50%	8	132 379	0
18.08.2017	6,50%	9	130 221	0
18.02.2018	6,50%	10	132 379	0
18.08.2018	5,00%	11	100 169,86	0
18.02.2019	5,00%	12	101 830,14	0
18.08.2019	5,00%	13	100 169,86	0
18.02.2020	5,00%	14	101 551,91	0
18.08.2020	5,00%	15	100 448,09	0
18.02.2021	5,00%	16	101 830,14	0
18.08.2021	4,00%	17	80 135,89	0



6. „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:

.....  
/Росен Георгиев Караджов -  
Изпълнителен директор/

.....  
/Нелина Стефанова Мечкова -  
Прокуриснт/