



ДО: Комисия за финансов надзор
ДО: Българска фондова борса АД

ДОКЛАД на „ИНВЕСТБАНК” АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на
„ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ” ЕАД
ISIN код на емисията: BG2100002141

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публично предлагане на ценни книжа в изпълнение на задълженията на „ИНВЕСТБАНК” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по петгодишна емисия корпоративни облигации, емитирани от “Топлофикация Русе” ЕАД на 27.02.2015 (с дата на падеж 27.02.2022, след решение на Общото събрание на облигационерите проведено на 18.12.2018г. за удължаване срока на емисията с 36 месеца).

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

- Отчети към 31.12.2018 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията;
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2018 г.;

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1 Финансови коефициенти

“Топлофикация Русе” ЕАД, 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 31.12.2018 г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задължнялост	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	51%
---------------------------------	---	---	---	-----

при изискване от максимум 95% – условието е изпълнено.

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба} + \text{Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	710%
--	---	---	---	------

при изискване за минимум 120% - условието е изпълнено.

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главницата на облигационния заем	=	$\frac{\text{Стойност на обезпечението (вземания)} + \text{застраховка Финансов риск}}{\text{Главница на облигационния заем}}$	=	143.4%
--	---	--	---	--------

при изискване за минимум 120% – условието е изпълнено.

Към дата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпеченията по настоящия облигационен заем и възлиза на 5 736 950 лева или 143.4% 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 "Топлофикация Русе" ЕАД

Забележка: Всички финансови данни към 31.12.2018 г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на дружеството представени на Довереника. Под текущ период се разбира данните към 31.12.2018 година, като предходен период в отчета за финансовото състояние е 31.12.2017г., а в отчета за доходите - 31.12.2017г. Данните са в хиляди лева.

2.1 Анализ на активите и пасивите

АКТИВИ				СОБСТВЕНИ КАПИТАЛ, МАЖОРИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ			
а	Код на реда	Текущ период	Предходен период	а	Код на реда	Текущ период	Предходен период
б	1	2	3	б	1	2	3
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				A. СОБСТВЕНИ КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земји (терени)	1-0011	4 145	4 145	Землени и вносни капитали в ч.з	1-0411	28 349	28 349
2. Сгради и конструкции	1-0012	11 593	11 593	Облигационни ваучери	1-0411-1	28 349	28 349
3. Машини и оборудване	1-0013	49 577	49 577	Привилегирани ваучери	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014	9 536	9 536	Публични обезпечени облигационни ваучери	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015	69	69	Участки в обекти на придобити активи	1-0417-1		
6. Списание инвеститори	1-0017-1			Неизменен капитал	1-0418		
7. Разходи за придобиване и амортизация на дълготрайни материални активи	1-0018	5 239	7 709				
В. Деня	1-0017	2	2	Общо за група Б			
Общо за група А	1-0017	50 183	50 433	II. Резерви	1-0421		
II. Финансово и имоти	1-0017	1 064	1 064	1. Резерви от продажби, други операции на територията	1-0422	226 671	26 671
III. Висока валност активи	1-0014			2. Резерв от модификации оценки на имотите и импозити	1-0423	16 719	16 275
IV. Периодични активи	1-0021			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0424		
1. Периодични облигации	1-0021	8	8	а) Общи резерви	1-0424-1	1 593	1 128
2. Премахвани продукти	1-0023	43	43	б) Специализирани резерви	1-0424-2	13 326	13 126
3. Премахвани от развити дейности	1-0024			в) Други резерви	1-0424-3	42 399	42 919
4. Други	1-0024			II. Финансов резултат	1-0451		
Общо за група А1	1-0020	58	107	1. Изключителна печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451-1	-3 276	-7 267
V. Други активи	1-0022			а) изключителна печалба	1-0452	10 834	10 894
1. Други активи	1-0022			б) изключителна загуба	1-0453	-14 170	-18 161
2. Други активи	1-0023			в) изключителна печалба от промени в сметководств. политика	1-0454		
3. Други активи	1-0024			2. Текуща печалба	1-0451-1	13 377	4 435
Общо за група А2	1-0020	0	0	3. Текуща печалба	1-0455		
VI. Финансови активи	1-0031			Общо за група А3	1-0450	10 161	-2 812
1. Финансови активи	1-0031	0	0				
2. Финансови активи	1-0032			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV)			
3. Финансови активи	1-0033			1-0000	81 840	81 840	
4. Финансови активи	1-0034						
5. Финансови активи	1-0035						
6. Други активи	1-0042-1	0	0	Б. МАЖОРИТЕЛНО УЧАСТИЕ			
7. Други активи	1-0042-2			Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
8. Други активи	1-0042-3			I. Текущи задължения			
9. Други активи	1-0042-4			1. Заключени към свързани предприятия			
10. Други активи	1-0042-5			2. Заключени по получени заеми от банки и небанкови финансови институции			
11. Други активи	1-0042-6			3. Заключени по ЗПУИ			
12. Други активи	1-0042-7			4. Заключени по получени дълготрайни заеми			
13. Други активи	1-0042-8			5. Други			
14. Други активи	1-0042-9			6. Други			
15. Други активи	1-0042-10			Общо за група Б			
16. Други активи	1-0042-11			II. Други текущи пасиви			
17. Други активи	1-0042-12			III. Премахвани дълготрайни			
18. Други активи	1-0042-13			IV. Премахвани дълготрайни			
19. Други активи	1-0042-14			V. Премахвани дълготрайни			
20. Други активи	1-0042-15			VI. Премахвани дълготрайни			
21. Други активи	1-0042-16			VII. Премахвани дълготрайни			
22. Други активи	1-0042-17			VIII. Премахвани дълготрайни			
23. Други активи	1-0042-18			IX. Премахвани дълготрайни			
24. Други активи	1-0042-19			X. Премахвани дълготрайни			
25. Други активи	1-0042-20			XI. Премахвани дълготрайни			
26. Други активи	1-0042-21			XII. Премахвани дълготрайни			
27. Други активи	1-0042-22			XIII. Премахвани дълготрайни			
28. Други активи	1-0042-23			XIV. Премахвани дълготрайни			
29. Други активи	1-0042-24			XV. Премахвани дълготрайни			
30. Други активи	1-0042-25			XVI. Премахвани дълготрайни			
31. Други активи	1-0042-26			XVII. Премахвани дълготрайни			
32. Други активи	1-0042-27			XVIII. Премахвани дълготрайни			
33. Други активи	1-0042-28			XIX. Премахвани дълготрайни			
34. Други активи	1-0042-29			XX. Премахвани дълготрайни			
35. Други активи	1-0042-30			XXI. Премахвани дълготрайни			
36. Други активи	1-0042-31			XXII. Премахвани дълготрайни			
37. Други активи	1-0042-32			XXIII. Премахвани дълготрайни			
38. Други активи	1-0042-33			XXIV. Премахвани дълготрайни			
39. Други активи	1-0042-34			XXV. Премахвани дълготрайни			
40. Други активи	1-0042-35			XXVI. Премахвани дълготрайни			
41. Други активи	1-0042-36			XXVII. Премахвани дълготрайни			
42. Други активи	1-0042-37			XXVIII. Премахвани дълготрайни			
43. Други активи	1-0042-38			XXIX. Премахвани дълготрайни			
44. Други активи	1-0042-39			XXX. Премахвани дълготрайни			
45. Други активи	1-0042-40			XXXI. Премахвани дълготрайни			
46. Други активи	1-0042-41			XXXII. Премахвани дълготрайни			
47. Други активи	1-0042-42			XXXIII. Премахвани дълготрайни			
48. Други активи	1-0042-43			XXXIV. Премахвани дълготрайни			
49. Други активи	1-0042-44			XXXV. Премахвани дълготрайни			
50. Други активи	1-0042-45			XXXVI. Премахвани дълготрайни			
51. Други активи	1-0042-46			XXXVII. Премахвани дълготрайни			
52. Други активи	1-0042-47			XXXVIII. Премахвани дълготрайни			
53. Други активи	1-0042-48			XXXIX. Премахвани дълготрайни			
54. Други активи	1-0042-49			XXXX. Премахвани дълготрайни			
55. Други активи	1-0042-50			XXXXI. Премахвани дълготрайни			
56. Други активи	1-0042-51			XXXXII. Премахвани дълготрайни			
57. Други активи	1-0042-52			XXXXIII. Премахвани дълготрайни			
58. Други активи	1-0042-53			XXXXIV. Премахвани дълготрайни			
59. Други активи	1-0042-54			XXXXV. Премахвани дълготрайни			
60. Други активи	1-0042-55			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
61. Други активи	1-0042-56			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
62. Други активи	1-0042-57			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
63. Други активи	1-0042-58			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
64. Други активи	1-0042-59			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
65. Други активи	1-0042-60			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
66. Други активи	1-0042-61			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
67. Други активи	1-0042-62			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
68. Други активи	1-0042-63			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
69. Други активи	1-0042-64			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
70. Други активи	1-0042-65			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
71. Други активи	1-0042-66			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
72. Други активи	1-0042-67			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
73. Други активи	1-0042-68			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
74. Други активи	1-0042-69			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
75. Други активи	1-0042-70			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
76. Други активи	1-0042-71			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
77. Други активи	1-0042-72			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
78. Други активи	1-0042-73			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
79. Други активи	1-0042-74			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
80. Други активи	1-0042-75			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
81. Други активи	1-0042-76			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
82. Други активи	1-0042-77			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
83. Други активи	1-0042-78			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
84. Други активи	1-0042-79			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
85. Други активи	1-0042-80			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
86. Други активи	1-0042-81			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
87. Други активи	1-0042-82			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
88. Други активи	1-0042-83			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
89. Други активи	1-0042-84			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
90. Други активи	1-0042-85			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
91. Други активи	1-0042-86			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
92. Други активи	1-0042-87			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
93. Други активи	1-0042-88			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
94. Други активи	1-0042-89			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
95. Други активи	1-0042-90			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
96. Други активи	1-0042-91			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
97. Други активи	1-0042-92			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
98. Други активи	1-0042-93			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
99. Други активи	1-0042-94			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
100. Други активи	1-0042-95			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
101. Други активи	1-0042-96			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
102. Други активи	1-0042-97			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
103. Други активи	1-0042-98			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
104. Други активи	1-0042-99			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
105. Други активи	1-0042-100			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
106. Други активи	1-0042-101			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
107. Други активи	1-0042-102			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
108. Други активи	1-0042-103			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
109. Други активи	1-0042-104			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
110. Други активи	1-0042-105			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
111. Други активи	1-0042-106			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
112. Други активи	1-0042-107			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
113. Други активи	1-0042-108			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
114. Други активи	1-0042-109			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
115. Други активи	1-0042-110			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
116. Други активи	1-0042-111			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
117. Други активи	1-0042-112			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
118. Други активи	1-0042-113			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
119. Други активи	1-0042-114			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
120. Други активи	1-0042-115			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
121. Други активи	1-0042-116			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
122. Други активи	1-0042-117			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
123. Други активи	1-0042-118			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
124. Други активи	1-0042-119			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
125. Други активи	1-0042-120			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
126. Други активи	1-0042-121			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
127. Други активи	1-0042-122			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
128. Други активи	1-0042-123			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
129. Други активи	1-0042-124			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
130. Други активи	1-0042-125			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
131. Други активи	1-0042-126			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
132. Други активи	1-0042-127			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
133. Други активи	1-0042-128			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
134. Други активи	1-0042-129			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
135. Други активи	1-0042-130			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
136. Други активи	1-0042-131			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
137. Други активи	1-0042-132			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
138. Други активи	1-0042-133			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
139. Други активи	1-0042-134			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
140. Други активи	1-0042-135			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
141. Други активи	1-0042-136			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
142. Други активи	1-0042-137			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
143. Други активи	1-0042-138			XXXXIX. Премахвани дълготрайни			
144. Други активи	1-0042-139			XXXXX. Премахвани дълготрайни			
145. Други активи	1-0042-140			XXXXVI. Премахвани дълготрайни			
146. Други активи	1-0042-141			XXXXVII. Премахвани дълготрайни			
147. Други активи	1-0042-142			XXXXVIII. Премахвани дълготрайни			
148. Други активи							

При текущите активи, основно перо се явява „Вземания от клиенти и доставчици”, размерът на което към 31.12.2018г. е 88 511 хил. лева и бележи увеличение от 14344 хил. лева спрямо края на 2017г.

В края на 2018г. материалните запаси нарастват до 17 228 хил. лева, като бележат увеличение с 13 460 хил. лева спрямо края на 2017г. Съдебните и присъдени вземания намаляват с 3607 хил. лева достигайки в края на тримесечието до 4 040 хил. лева спрямо 7647 хил. лева към 31.12.2017г.

Дружеството финансира дейността си балансирано чрез собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на фирмата към 31.12.2018 представлява близо половината (49%) от целия баланс. В резултат на реализираната печалба за годината собственият капитал се увеличава с 13 377 хил. лева, достигайки 81 840 хил. лева спрямо 68 463 хил. лева към края на 2017г.

Задълженията към доставчици и клиенти нараства през четвъртото тримесечие на 2018г., като към 31.12.2018 г. същите са в размер на 71 862 хил. лева, което е с 16080 хил. лева повече от стойността им от 55 782 хил. лева към 31.12.2017г. По останалите пера на пасива не се забелязват значителни промени.

2.2 Анализ на отчета за приходите и разходите

РАЗХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период	ПРИХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период		
а		б	1	2	а		б	1	2		
A. Разходи за дейността				A. Приходи от дейността							
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>				<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>							
1. Разходи за материали	2-1120		43 900	52 041	1. Продукция	2-1551	72 694	65 717			
2. Разходи за външни услуги	2-1130		2 166	3 185	2. Стоки	2-1552					
3. Разходи за амортизации	2-1160		5 572	5 749	3. Услуги	2-1560	231	204			
4. Разходи за възнаგრешения	2-1140		5 359	4 721	4. Други	2-1556	15 270	13 683			
5. Разходи за осигуровки	2-1150		1 357	1 151	<i>Общо за група I:</i>		<i>2-1610</i>	<i>88 195</i>	<i>81 604</i>		
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010		102	117							
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030										
8. Други, в т.ч.: обезценка на активи	2-1170		10 637	6 197	<i>II. Приходи от финансиране</i>						
проvizии	2-1171				<i>2-1620</i> 70 48						
	2-1172			35	<i>в т.ч. от правителството</i>						
<i>Общо за група I:</i>	<i>2-1160</i>		<i>69 093</i>	<i>73 161</i>	<i>III. Финансови приходи</i>						
				<i>1. Приходи от лихви</i>							
				<i>2. Приходи от дивиденди</i>							
				<i>3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти</i>							
				<i>4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове</i>							
				<i>5. Други</i>							
				<i>Общо за група III:</i>							
				<i>2-1700</i> 2 425 7 313							
B. Общо разходи за дейността (I + II)				B. Общо приходи от дейността (I + II + III):							
2-1300				77 316	84 036	2-1600 90 690 88 985					
В. Печалба от дейността				В. Загуба от дейността							
2-1310				13 374	4 955	2-1810 0 0					
<i>III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>				<i>IV. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>							
2-1250-1						2-1810-1					
<i>IV. Извънредни разходи</i>				<i>V. Извънредни приходи</i>							
2-1250						2-1750 3 3					
Г. Общо разходи (B+III+IV)				Г. Общо приходи (B+IV+V)							
2-1350				77 316	84 030	2-1800 90 693 88 988					
Д. Печалба преди облагане с данъци				Д. Загуба преди облагане с данъци							
2-1400				13 377	4 958	2-1850 0 0					
<i>V. Разходи за данъци</i>				<i>VI. Разходи за данъци</i>							
2-1450				0	523	2-1850					
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата				2-1451				633			
2. Разход (никоновни) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата				2-1452				-110			
3. Други				2-1453							
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)				Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)							
2-0454				13 377	4 435	2-0455 0 0					
<i>в т.ч. за малцинствено участие</i>				<i>в т.ч. за малцинствено участие</i>							
2-0454-1						2-0455-1					
Ж. Нетна печалба за периода				Ж. Нетна загуба за периода							
2-0454-2				13 377	4 435	2-0455-2 0 0					
Всичко (Г+V+E):				Всичко (Г+E):							
2-1500				90 693	88 988	2-1900 90 693 88 988					

Към 31 декември 2018 година дружеството реализира печалба в размер на 13 377 хил. лева.

Към 31.12.2018г. приходите от обичайната дейност са в размер на 88 195 хил. лева, като същите бележат увеличение от 6 591 хил. лева спрямо 31.12.2017г. Финансовите приходи са в размер на 2 425 хил. лева, което е с 4 888 хил. лева по-малко отколкото към 31.12.2017г., когато са били 7 313 хил. лева. Намалението се дължи основно на по-малкия приход от лихви, който в края на годината е 1478 хил. лева спрямо 1977 хил. лева към 30.09.2017г., като и на по-малко отчетени положителни разлики от промяна на валутни курсове, размерът на които към 31.12.2018г. е 947 хил. лева спрямо 4 088 хил. лева към 31.12.2017г.

В края на 2018 година разходите за обичайната дейност намаляват с 4053 хил. лева и са в размер на 68 991 хил. лева. Финансовите разходи към 31.12.2018г. са в размер на 8 223 хил. лева и бележат намаление с 5 646 хил. лева спрямо тези отчетени към 31.12.2017г. В това число: силно намаляват разходите за лихви от 9 235 хил. лева към 31.12.2017г. на 2 194 хил. лева за текущия период, докато „отрицателни разлики от промяна на валутни курсове” бележат увеличение от 807 хил. лева към 31.12.2017г. на 1616 хил. лева към 31.12.2018г.

През второто тримесечие на 2018 Дружеството отписа вземания за 3 760 хил. лева, които към 31.12.2018г. са отразени в перото „отписани вземания“ с окончателна стойност 3 762 хил. лева.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем

Общият размер на набраните средства от първа по ред емисия корпоративни облигации издадена от „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ” ЕАД възлиза на 4000000 лева. Към 31.12.2018 г. набраната сума е изразходвана, съгласно Предложението за записване на облигации, издадени по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, както следва:

3.1. За оборотни средства към са изразходвани 3 403 900 лева – закупуване на въглища.

3.2. Плащане на задължения към доставчици – 563 500 лева

3.3. Преструктуриране на горивна база – съвместно изгаряне на въглища и до 20% биомаса – 32 600 лева.

4 Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Като обезпечение на вземането на облигационерите по облигационния заем, представляващи главница в размер до BGN 4 000 000 (четири милиона лева), всички дължими редовни лихви, наказателни лихви за просрочие, разноски и всички вземания, емитентът, в качеството му на обезпечаваща страна, учредява следното обезпечение в полза на банката:

4.1. Първа по ред ипотека на следните имоти, находящи се в гр. Русе, собственост на Дружеството съгласно с документи за собственост Нотариален акт № 011 от 20.01.2011 г. и Нотариален акт № 81 от 07.05.2012 г.:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.72, с площ от 3 694 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.67, с площ от 120 175 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.73, с площ от 4 458 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.66, с площ от 185 705 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;

4.2. Първи по ред особен залог върху машини и съоръжения, както следва:

4.2.1. СГУРООТВАЛ СЕКЦИЯ „А”, състояща се от водоотливни кули и дренажна система с инвентарен № 1004405, по описа на инвентарната книга

на ДМА на "Топлофикация Русе" ЕАД, разположени в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 63427.128.66 в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, местност Балтата с площ от 185 705 кв. м.

4.2.2. СГУРООТВАЛ СЕКЦИЯ „Б”, състояща се от водоотливни кули и дренажна система с **инвентарен № 1009148**, по описа на инвентарната книга на ДМА на "Топлофикация Русе" ЕАД, разположени в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 63427.128.66 в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, местност Балтата с площ от 185 705 кв. м.

4.2.3. СГУРООТВАЛ ЮЖНА СЕКЦИЯ, състояща се от дренажна система, с **инвентарен № 1009149** по описа на инвентарната книга на ДМА на "Топлофикация Русе" ЕАД, разположена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 63427.128.67 в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, местност Калето с площ от 120 175 кв. м.

Емитентът е поел задължение да поддържа пазарна стойност на обезпечението не по-малко от 120% от номиналната стойност на емисията. Към дата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпечението, съставено от недвижими имоти, машини и съоръжения, по настоящия облигационен заем възлиза на **5 736 950 лева** или **143.4%** от общата номинална стойност на емисията. Оценката на обезпечението е извършена към 28.02.2018г. от сертифицирана оценителска фирма „Консулт Комерс Инженеринг -99” ЕООД с рег.№903300008, вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ.

5 Плащания по облигационния заем

5.1 Главнични плащания по облигационния заем, обект на настоящия доклад

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. Не са предвидени опции за предсрочно погасяване на облигационния заем. Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 18.12.2018г. срокът на емисията се удължава с 36 месеца, като новият падеж на плащане на главницата е 27.02.2022г. Поради това през отчетния период не са извършвани главнични плащания.

5.2 Лихвени плащания по облигационния заем

Съгласно решението на Единоличния собственик на капитала на „Топлофикация Русе“ ЕАД и условията при които е издадена настоящата емисия облигации, номиналният лихвен процент е 6% на годишна база, с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца. С решение на Общото събрание на облигационерите от 18.12.2018г. емисията се удължава с 36 месеца, като за новия удължен срок на облигационния заем, фиксирания лихвен купон се определя на 4,5% на годишна база. Дружеството ще извършва всички дължими лихвени плащания чрез системата на Централен депозитар АД. Към 31.12.2018 г. Дружеството е извършило лихвени плащания, както следва:

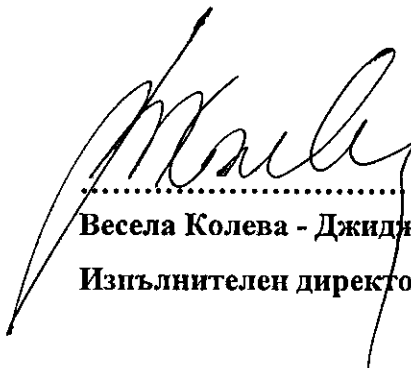
- 1) Първо лихвено плащане в размер на **119 014 лева**, дължимо и платено към 27.08.2014 г.

- 2) Второ лихвено плащане в размер на **120 986 лева**, дължимо към 27.02.2015г. и платено на 16.03.2015 г.
- 3) Трето лихвено плащане в размер на **119 014 лева**, дължимо към 27.08.2015г. и платено на 13.11.2015 г.
- 4) Четвърто лихвено плащане в размер на **120 656 лева**, дължимо към 27.02.2016г. и платено в периода от 23.02.2016 г. до 27.02.2016г.
- 5) Петото по ред лихвено плащане в размер на **119 344 лева** и дължимо към 27.08.2016г. е извършено от дружеството в началото на 2017г., съгласно предоставената от емитентите информация на 25.01.2017 година.
- 6) Шестото поред лихвено плащане, в размер на **120 986 лева** дължимо на 27.02.2017г. е извършено чрез частично плащане в размер на **45 000 лева** към 15.02.2018г. и окончателно плащане в размер на **75 986 лева** към 28.03.2018г;
- 7) По седмото поред лихвено плащане, в размер на 119 014 лева и дължимо на 27.08.2017г., е извършено частично плащане в размер на **47 500 лева** към 24.07.2018г. Окончателно плащане в размер на **71 514 лева** до размера на общо дължимата сума от 119 014 лева е извършено към 08.11.2018г.
- 8) Осмото поред лихвено плащане в размер на **120 986 лева** дължимо на 27.02.2018г. е извършено към 16.11.2018г.
- 9) Деветото лихвено плащане в размер на **119 014 лева** дължимо на 27.08.2018г. е извършено към 19.11.2018г.


6. „ИНВЕСТБАНК” АД в качеството си на довереник на облигационерите на “Топлофикация Русе” ЕАД декларира:

- „ИНВЕСТБАНК” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Топлофикация Русе” ЕАД.
- „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 “Топлофикация Русе” ЕАД
- „ИНВЕСТБАНК” АД не контролира пряко или непряко “Топлофикация Русе” ЕАД
- „ИНВЕСТБАНК” АД не е контролирана пряко или непряко от “Топлофикация Русе” ЕАД
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

ЗА „ИНВЕСТБАНК” АД:



Весела Колева - Джиджева
Изпълнителен директор



Иван Бачовски
Изпълнителен директор

Изготвил: **О. Смилянков** 