



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 емисия корпоративни облигации, емитирани от “Топлофикация Русе” ЕАД на 27.02.2015 и 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 31.12.2019г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията;
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2019г.;

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 31.12.2019г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задлъжнялост	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	62%
---------------------------------	---	---	---	-----

при изискване от максимум 95% – условието е изпълнено.

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба} + \text{Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	1 429%
--	---	---	---	--------

при изискване за минимум 110% - условието е изпълнено.

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	$\frac{\text{Стойност на обезпечението (вземания)} + \text{застраховка Финансов риск}}{\text{Главница на облигационния заем}}$	=	186.80%
--	---	--	---	---------

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 **7 472 200 лева** или **186.80%** 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 31.12.2019 г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на дружеството представени на Довереника. Данните са в хиляди лева. Някои от основните финансово-счетоводни показатели са:

Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Нетни приходи от продажби	83 732	88 195
Разходи по икономически елементи	-63 795	-69 762
Финансови разходи	-2 385	-20 285
Финансови приходи	1 575	3 894
Приходи от дейността	85 611	92 162
Разходи за дейността	-66 180	-90 047
Печалба/загуба от дейността	19 431	2 115
Извънредни приходи/разходи	0	-213
Нетна печалба/ загуба	19 431	1 902
Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Парични средства	197	267
Краткосрочни активи	183 504	116 095
Краткосрочни задължения	141 628	93 100
Обща стойност на активите	237 043	169 432
Обща стойност на пасивите	147 299	99 075
Обща стойност на собствения капитал	89 744	70 357
ЕБИТДА	24 966	24 038
ЕБИТ	19 937	18 433
ЕБИТ margin	23,81%	20,90%
Ликвидност		
а) обща ликвидност	1,296	1,247
б) бърза ликвидност	0,949	1,062
в) незабавна ликвидност	0,001	0,003
г) абсолютна ликвидност	0,001	0,003
Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	0,609	0,710
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	1,625	1,371
Рентабилност		
а) на приходите от дейността	0,227	0,023
б) на собствения капитал ROE	0,217	0,030
в) на активите ROA	0,082	0,012

Към 31 декември 2019 година балансовото число на дружеството е 237 043 хил. лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в



размер на 44 248 хил. лева, като се наблюдава намаление с 5 860 хил. лева спрямо 31.12.2018 г..

При текущите активи, основно перо се явява „Вземания от клиенти и доставчици”, размерът на което към 31.12.2019 г. е 122 800 хил. лева и бележи увеличение от 32 767 хил. лева спрямо края на 2018 г.

В края на четвъртото тримесечие материалните запаси нарастват до 49 139 хил. лева, като бележат увеличение с 31 911 хил. лева спрямо края на 2018 г. Съдебните и присъдени вземания намаляват до 3 070 хил. лева в края на тримесечието.

Дружеството финансира дейността си балансирано чрез собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на фирмата към 31.12.2019 г. представлява близо половината (40%) от целия баланс. Текущата печалба за разглеждания период е в размер на 19 434 хил. лева.

Задълженията към доставчици и клиенти нараства през четвъртото тримесечие на 2019 г., нарастват до 134 134 хил. лева.

Финансовите приходи на дружеството за четвъртото тримесечие на 2019г. бележат спад спрямо същия период на 2018г. и са в размер на 1575 хил. лева. Намалението се дължи основно на по-малките нетни приходи от продажби за периода, като и на по-малко отчетени положителни разлики от промяна на валутни курсове.

Общо разходите за обичайната дейност намаляват до 66 180 хил. лева, както и финансовите разходи, които отчитат стойност от 2 385 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 31.12.201 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 **7 472 200 лева** или **186,80%** от общата номинална стойност на емисията. Оценката на обезпечението е извършена към месец март 2019 г. от сертифицирана оценителска фирма „Брай 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, 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 27.02.2022 г. Поради това през отчетния период не са извършвани главнични плащания.

5.2 Лихвени плащания по облигационния заем

Съгласно решението на Едноличния 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 31.12.2019г. 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 27.08.2018 г. е извършено към 19.11.2018г.
- 10) Десетото лихвено плащане в размер на **120 986 лева** дължимо на 27.02.2019 г. е извършено към 16.09.2019г.
- 11) Единадесето лихвено плащане в размер на **89 260 лева** дължимо на 27.08.2019 г. е извършено чрез частично плащане в размер на **42 766,37 лева** към 16.09.2019г.

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 анализираща 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:

.....
Здравка Русева

Изпълнителен директор



.....
Весела Колева-Джиджева

Изпълнителен директор