

ДОКЛАД

на „ Финансова Къща Евър“ АД
в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на
„ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД
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 „ Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Топлофикация Русе“ АД на 27.02.2015г. и с дата на падеж 27.02.2025г., след решение на Общото събрание на облигационерите проведено на 25.11.2021г. за удължаване на срока на емисията с 36 (тридесет и шест) месеца.

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 31.12.2021г.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти:

„Топлофикация Русе“ 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 31.12.2021г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задлъжняlost	=	$\frac{\Sigma \text{ (текущи и нетекущи пасиви)}}{\text{Общо Активи}}$	=	61,78%
---------------------------------	---	--	---	--------

при изискване за максимум 90% - условието е изпълнено

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба + разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	135,81%
--	---	--	---	---------

при изискване за минимум 110% - условието е изпълнено

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	$\frac{\text{Стойност на обезпечението (вземания) + застраховка Финансов риск}}{\text{Главница на облигационния заем}}$	=	184.10%
--	---	---	---	---------

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 7 363 820 или 184% 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“ АД

N.B: 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	95 729	75 292	20 437	27,14%
2	Разходи по икономически елементи	93 411	74 180	19 231	25,92%
3	Финансови разходи	3 559	6 491	-2 932	-45,17%
4	Финансови приходи	1 960	11 221	-9 261	-82,53%
5	Приходи от дейността	97 757	86 585	11 172	12,90%
6	Разходи за дейността	96 970	80 671	16 299	20,20%
7	Печалба/загуба от дейността	787	5 914	-5 127	-86,69%
8	Извънредни приходи/разходи	0	0	0	0,00%
9	Нетна печалба/загуба*	787	5 914	-5 127	-86,69%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	614	286	328	114,69%
2	Краткосрочни активи	148 981	124 944	24 037	19,24%
3	Краткосрочни задължения	98 323	107 272	-8 949	-8,34%
4	Обща стойност на активите	228 135	238 126	-9 991	-4,20%
5	Обща стойност на пасивите	140 941	151 436	-10 495	-6,93%
6	Обща стойност на собствения капитал	87 194	86 690	504	0,58%
7	ЕБИТДА	9 152	17 768	-8 616	-48,49%
8	ЕБИТД	4 346	12 405	-8 059	-64,97%
9	ЕБИТ margin	4,54%	16,48%	-11,94%	-72,45%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	1,5152	1,1647	0,3505	30,09%
2	Бърза ликвидност	0,6701	0,7146	-0,0445	-6,23%
3	Незабавна ликвидност	0,0062	0,0027	0,0036	134,23%
4	Абсолютна ликвидност	0,0062	0,0027	0,0036	134,23%
5	Кризисна ликвидност	0,8514	0,4528	0,3986	88,03%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	0,619	0,572	0,0462	8,07%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	1,616	1,747	-0,1305	-7,47%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	0,82%	7,85%	-0,0703	-89,53%
2	На собствения капитал (ROE)	0,90%	6,82%	-0,0592	-86,77%
3	На активите (ROA)	0,34%	2,48%	-0,0214	-86,11%

* Не са отчетени разходите за данъци от печалбата

Към 31.12.2021г. балансовото число на Дружеството е 228 135 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 55 916 хил.лв., като се наблюдава увеличение с 6 437 хил.лв. спрямо предходния период.

При текущите активи, перо „Вземания от клиенти и доставчици“ е в размер на 56 190 хил.лв. или намаление с 12 607 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 31.12.2021г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 83 094 хил.лв. или увеличение с 34 810 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са с минимално увеличение от 133 хил.лв. и са в размер на 2 473 хил.лв.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2021г. представлява 38,22% от балансовата стойност на пасива на Компанията.

Задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството са в размер на 93 489 хил.лв. или увеличение с 3 759 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 95 729 хил.лв. или увеличение с 20 437 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 1 960 хил.лв. или намаление с 9 261 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 93 411 хил.лв. или увеличение с 19 231 хил.лв. спрямо предходния период.

Печалбата на Дружеството към 31.12.2021г. е в размер на 787 хил.лв.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем

Средствата набрани от първа по ред емисия корпоративни облигации издадена от „Топлофикация Русе“ АД са в размер на 4 000 000 лв. Сумата е изразходвана целево, съгласно предложението за записване на облигации, издадени по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ, както следва:

- 3.1 За Оборотни средства (закупуване на въглища) – 3 403 900 лв.
- 3.2 Плащане на задължения към доставчици – 563 500 лв.
- 3.3 Преструктуриране на горивна база – съвместно изгаряне на въглища и до 20 % биомаса – 32 600 лв.

4. Състояние на обезпечението

Като обезпечение на вземането на облигационерите по облигационния заем, представляващи главница в размер на 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 е учредил следното обезпечение в полза на Довереника на облигационерите:

4.1 Първа по ред ипотека на следните имоти, находящи се в гр. Русе, собственост на Дружеството, както следва:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 63427.128.72, с площ 3 694 кв.м., с начин на трайно ползване: **СГУРООТВАЛ**
- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 63427.128.67, с площ 120 175 кв.м., с начин на трайно ползване: **СГУРООТВАЛ**
- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 63427.128.73, с площ 4 458 кв.м., с начин на трайно ползване: **СГУРООТВАЛ**
- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 63427.128.66, с площ 185 705 кв.м., с начин на трайно ползване: **СГУРООТВАЛ**

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

- СГУРООТВАЛ СЕКЦИЯ „А“, състояща се от водоотливни кули и дренажна система с **инвентарен номер № 1004405**, по описа на инвентарна книга на ДМА на „Топлофикация Русе“ АД, разположен в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 66427.128.66 в гр. Русе, Община Русе, област Русе, местност Балтата с площ от 185 705 кв.м.
- СГУРООТВАЛ СЕКЦИЯ „Б“, състояща се от водоотливни кули и дренажна система с **инвентарен номер № 1009148**, по описа на инвентарна книга на ДМА на „Топлофикация Русе“ АД, разположен в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 66427.128.66 в гр. Русе, Община Русе, област Русе, местност Балтата с площ от 185 705 кв.м.
- СГУРООТВАЛ **ЮЖНА СЕКЦИЯ**, състояща се от дренажна система с **инвентарен номер № 1009149**, по описа на инвентарна книга на ДМА на „Топлофикация Русе“ АД, разположен в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 66427.128.67 в гр. Русе, Община Русе, област Русе, местност Балтата 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 датата на съставяне на отчета, общата пазарна стойност на обезпечението (недвижими имоти, машини и съоръжения) по настоящия облигационен заем е в размер на 7 363 820 лева или 184,10% от общата номинална стойност на емисията. Оценката на обезпечението е изготвена през месец март 2020 от сертифицирана оценителска фирма „Брайт Консулт“ ООД, ЕИК 831186265, с фирмен сертификат за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания рег. номер 901300059/17.12.2015г., вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ.

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. Не са предвидени опции за предсрочно погасяване.

Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 25.11.2021г. за удължаване на срока на емисията с 36 (тридесет и шест) месеца, като новия падеж за плащане на главницата е 27.02.2025г., Поради това през отчетния период на са извършвани главнични плащания.

5.1 Лихвени плащания по облигационния заем

Съгласно решението на Едноличния собственик на капитала на „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД и условията при която 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 25.11.2021г., емисията се удължава с 36 месеца, като за новия удължен срок на облигационният заем, фиксирания лихвен купон се определя на 4,00% на годишна база.

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

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

Падеж	Реален брой дни в периода	Размер на емисията	Купон (годишен)	Лихвено плащане №	Размер на лихвеното плащане BGN	Сума на извършеното лихвено плащане BGN	Коментар
27.08.2014	181	4 000 000 лв.	6.00%	1	119 014 лв.	119 014 лв.	Платено изцяло
27.02.2015	184	4 000 000 лв.	6.00%	2	120 986 лв.	120 986 лв.	Платено изцяло
27.08.2015	181	4 000 000 лв.	6.00%	3	119 014 лв.	119 014 лв.	Платено изцяло
27.02.2016	184	4 000 000 лв.	6.00%	4	120 656 лв.	120 656 лв.	Платено изцяло
27.08.2016	182	4 000 000 лв.	6.00%	5	119 344 лв.	119 344 лв.	Платено изцяло
27.02.2017	184	4 000 000 лв.	6.00%	6	120 986 лв.	120 986 лв.	Платено изцяло
27.08.2017	181	4 000 000 лв.	6.00%	7	119 014 лв.	119 014 лв.	Платено изцяло
27.02.2018	184	4 000 000 лв.	6.00%	8	120 986 лв.	120 986 лв.	Платено изцяло
27.08.2018	181	4 000 000 лв.	6.00%	9	119 014 лв.	119 014 лв.	Платено изцяло
27.02.2019	184	4 000 000 лв.	6.00%	10	120 986 лв.	120 986 лв.	Платено изцяло
27.08.2019	181	4 000 000 лв.	4.50%	11	89 260 лв.	89 260 лв.	Платено изцяло
27.02.2020	184	4 000 000 лв.	4.50%	12	90 492 лв.	90 492 лв.	Платено изцяло
27.08.2020	182	4 000 000 лв.	4.50%	13	89 508 лв.	89 508 лв.	Платено изцяло
27.02.2021	184	4 000 000 лв.	4.50%	14	90 740 лв.	90 740 лв.	Платено изцяло
27.08.2021	181	4 000 000 лв.	4.50%	15	89 260 лв.	89 260 лв.	Платено изцяло

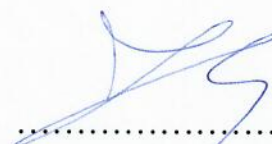
6. „Финансова Къща Евър“ АД в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите на „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД декларира:

- „Финансова Къща Евър“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД е получавала и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на първата облигационна емисия корпоративни облигации издадени от „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД не е поемател на емисията облигации или Довереник по облигации от друг клас, издадени от „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД не контролира пряко или непряко „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД
- „Финансова Къща Евър“ АД не е контролирана пряко или непряко от „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ 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 -
Прокурист/