

## 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 30.06.2022г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 30.06.2022 г.

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 30.06.2022г., съгласно предоставените неокончателни, неаудирани финансови отчети, са както следва:

Коефициент на обща задлъжнялост	=	$\Sigma$ (текущи и нетекущи пасиви)	=	88,56%
		Общо Активи		

**при изискване за максимум 90% - условието е изпълнено**

Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	Оперативна печалба + разходи за лихви	=	-555,14%
		Разходи за лихви		

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

Съотношение пазарна стойност на обезпечението към главница на облигационния заем	=	Стойност на обезпечението (вземания) + застраховка Финансов риск	=	184.10%
		Главница на облигационния заем		

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

**Във връзка с продължаващото неизпълнение на ангажиментите по спазване на един от трите финансови коефициента от предходния период на изготвяне на доклада (коефициент на покритие на разходите за лихви), с писмо изх. № 80/09.08.2022г. (Приложено към настоящия доклад), ФК „Евър“ АД в качеството си на Довереник на облигационерите е поискал допълнителна информация от Емитента, както и план за постигане на финансовия коефициент, по който има неизпълнение.**

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

**Н.В:** Всички финансови данни към 30.06.2022г. 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	46 178	36 604	9 574	26,16%
2	Разходи по икономически елементи	58 135	35 122	23 013	65,52%
3	Финансови разходи	2 340	1 844	496	26,90%
4	Финансови приходи	446	1 317	-871	-66,14%
5	Приходи от дейността	46 658	37 955	8 703	22,93%
6	Разходи за дейността	60 475	36 966	23 509	63,60%
7	Печалба/загуба от дейността	-13 817	989	-14 806	-1497,07%
8	Извънредни приходи/разходи	0	0	0	0,00%
9	Нетна печалба/загуба*	-13 817	989	-14 806	-1497,07%
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Парични средства	205	614	-409	-66,61%
2	Краткосрочни активи	232 141	162 845	69 296	42,55%
3	Краткосрочни задължения	163 005	117 814	45 191	38,36%
4	Обща стойност на активите	308 666	244 135	64 531	26,43%
5	Обща стойност на пасивите	273 355	195 007	78 348	40,18%
6	Обща стойност на собствения капитал	35 311	49 128	-13 817	-28,12%
7	ЕБИТДА	4 454	5 516	-1 062	-19,25%
8	ЕБИТД	2 340	2 833	-493	-17,40%
9	ЕБИТ margin	5,07%	7,74%	-2,67%	-34,53%
№ по ред	Ликвидност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Обща ликвидност	1,4241	1,3822	0,0419	3,03%
2	Бърза ликвидност	0,2421	0,6769	-0,4348	-64,24%
3	Незабавна ликвидност	0,0013	0,0052	-0,0040	-75,87%
4	Абсолютна ликвидност	0,0013	0,0052	-0,0040	-75,87%
5	Кризисна ликвидност	1,1833	0,7105	0,4728	66,54%
№ по ред	Финансова автономност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	Коефициент на финансова автономност	0,129	0,252	-0,1228	-48,73%
2	Коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	7,741	3,969	3,7720	95,03%
№ по ред	Рентабилност	Текущ период	Предходен период	Δ	Δ в %
1	На приходите от дейността	-29,92%	2,70%	-0,3262	-1207,42%
2	На собствения капитал (ROE)	-39,13%	2,01%	-0,4114	-2043,73%
3	На активите (ROA)	-4,48%	0,41%	-0,0488	-1204,99%

Към 30.06.2022г. балансовото число на Дружеството е 308 666 хил.лв. Дълготрайните активи в частта имоти, машини, съоръжения и оборудване, са в размер на 56 818 хил.лв., като се наблюдава увеличение с 2 040 хил.лв. спрямо предходния период.

При текущите активи, перо „Вземания от клиенти и доставчици“ е в размер на 29 521 хил.лв. или намаление с 40 886 хил.лв. спрямо предходния период.

Към 30.06.2022г., материалните запаси на Дружеството са в размер на 192 677 хил.лв. или увеличение със 109 584 хил.лв. спрямо предходния период.

Съдебните и присъдени вземания са с минимално увеличение от 85 хил.лв. и са в размер на 2 340 хил.лв.

Оперативната дейност на Дружеството се финансира посредством собствен и привлечен капитал. Собственият капитал на Дружеството към 30.06.2022г. представлява 11,44% от балансовата стойност на пасива на Компанията.

Задълженията към доставчици и клиенти на Дружеството са в размер на 156 815 хил.лв. или увеличение с 69 219 хил.лв. спрямо предходния период.

Текущите пасиви по перо „Други“ са в размер на 2 853 хил.лв. или намаление с 24 260 хил.лв. спрямо предходния период.

Нетните приходи от продажби на Дружеството са в размер на 46 178 хил.лв. или увеличение с 9 574 хил.лв. спрямо предходния период.

Финансовите приходи на Дружеството са в размер на 446 хил.лв. или намаление с 871 хил.лв. спрямо предходния период.

Разходите за обичайната дейност на Дружеството са в размер на 60 475 хил.лв. или увеличение с 23 509 хил.лв. спрямо предходния период.

Резултатът на Дружеството към 30.06.2022г. е загуба в размер на 13 817 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 обезпечавача 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 облигационния 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 30.06.2022г. 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
27.02.2022	184	4 000 000 лв.	4,50%	16	90 740 лв.	90 740 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 между „Финансова къща Евър“ АД и лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

ЗА „ФИНАНСОВА КЪЩА ЕВЪР“ АД:

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

.....  
/Нелина Стефанова Мечкова -  
Прокурист/