

ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ ЕАД

ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА НА  
КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ISIN код: BG2100002141

РЕЗЮМЕ

ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ С  
РАЗМЕР 4 000 000 ЛВ.

15 Юли 2014 година

РАЗДЕЛ А

Параграф	Информация
А.1	<p>Емитентът предупреждава, че:</p> <p>Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта.</p> <p>Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора.</p> <p>Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюмето, включително негов превод, в случай, че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.</p>

РАЗДЕЛ Б

Параграф	Информация
Б.1	Топлофикация - Русе ЕАД
Б.2	Дружеството е регистрирано като еднолично акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „Топлофикация-Русе“ ЕАД са гр. Русе, ул.Тец-изток № 1.
Б.4б	<p>Една от най-важните тенденции на пазара за производство на електроенергия е свързана до голяма степен с опазване на околната среда и целесъобразното потребление на земните и природни ресурси. Производството на електроенергия от възобновяеми източници все повече се превръща в подходяща алтернатива на вече съществуващите способности и практики в индустрията, както по света, така и в България. Според Директива 2009/28/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, потреблението на енергия, произведена от възобновяеми източници в България към 2020г. трябва да достигне 16% от брутно крайно енергопотребление.</p> <p>С оглед на споменатото има основание да се смята, че производството на електроенергия от възобновяеми източници ще намира все по-голямо приложение за сметка на конвенционалните източници на електроенергия. Разбира се, топлоелектрическите централи и атомната централа в България още дълго време ще отговарят за по-голямата част от произведената електроенергия, като трудно може да се говори за пълното им изместване от системата. Топлоелектрическите централи, които внедрят иновативни системи и пречиствателни станции и спазват екологичните норми, биха могли да се ползват от преференциални цени на изкупуваната енергия, като този начин станат по-конкурентоспособни на останалите съществуващи инсталации.</p> <p><i>Производство на топлинна енергия</i></p> <p>Топлофикацията е доказано най-изгодното средство за битово отопление в България и в ЕС. Топлофикациите са ефективни инструменти за използване на по-малко първично гориво и подобряване на енергийната ефективност чрез генериране на електроенергия и полезна топлинна енергия. През последните години забавени инвестиции в нови ко-генерационни модули и рехабилитация на съществуващите съоръжения и преносните мрежи бяха причина за недотам ефикасното потребление на топлинна енергия и съответно опитимално ценообразуване. Тенденциите в сектора са насочени към по-ефикасно изразходване на продукцията на топлофикационните дружества като се инвестира в модерно и съвременно оборудване и същевременно се спазват общоприетите международни екологични практики и стандарти. Топлоелектрическите централи трудно ще бъдат изместени от друг вид алтернативни отоплителни системи. В допълнение преференциалното ценообразуване на топлоелектрическите централи, проектирани за съвместно производство на топлинна и електрическа енергия ще</p>

	стимулира инвестициите в подобни мощности.																																																																																
Б.5	<p>„Топлофикация-Русе“ ЕАД е част от икономическата група на Каталанд Лтд., по смисъла на § 1, т. 7 от ДР на Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.</p> <p>Таблица: Икономическата група на Каталанд Лтд.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дружество</th> <th>Собственик</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ТОПЛОФИКАЦИЯ-РУСЕ ЕАД</td> <td>ТОПЛОФИКАЦИЯ-ПЛЕВЕН ЕАД</td> <td>100.00 %</td> </tr> <tr> <td>ТОПЛОФИКАЦИЯ-ПЛЕВЕН ЕАД</td> <td>КАТАЛАНД ЛТД</td> <td>100.00 %</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*Източник: „Топлофикация-Русе“ ЕАД</i></p> <p>Каталанд Лтд. (Cataland Ltd.), с рег. № 9050821, дружество, регистрирано съгласно законите на Англия и Уелс, със седалище и адрес на управление: Англия, Западен Йоркшир, Уейкфийлд, RIVERSIDE VIEW, THRONES LANE, представлявано от Директора Елизабет Уълм. Дружеството е с предмет на дейност: инвестиционна дейност, чрез придобиване на акции, дялове или други активи. Каталанд Лтд. няма други дъщерни или асоциирани предприятия, освен „Топлофикация-Плевен“ ЕАД.</p> <p>„Топлофикация-Русе“ ЕАД не зависи от други субекти от икономическата група на Каталанд Лтд., освен от „Топлофикация-Плевен“ ЕАД, което притежава 100 % от капитала на „Топлофикация-Русе“ ЕАД.</p>	Дружество	Собственик	Процент	ТОПЛОФИКАЦИЯ-РУСЕ ЕАД	ТОПЛОФИКАЦИЯ-ПЛЕВЕН ЕАД	100.00 %	ТОПЛОФИКАЦИЯ-ПЛЕВЕН ЕАД	КАТАЛАНД ЛТД	100.00 %																																																																							
Дружество	Собственик	Процент																																																																															
ТОПЛОФИКАЦИЯ-РУСЕ ЕАД	ТОПЛОФИКАЦИЯ-ПЛЕВЕН ЕАД	100.00 %																																																																															
ТОПЛОФИКАЦИЯ-ПЛЕВЕН ЕАД	КАТАЛАНД ЛТД	100.00 %																																																																															
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.																																																																																
Б.10	<p>Информация от доклада на одитора през предходните две финансови години е представена по-долу: След одит на финансовия отчет на Топлофикация Русе за 2012 г., одиторът "АКТИВ" ООД, управител Симеон Симов, изразява квалифицирано мнение. База за изразяване на квалифицирано мнение е: Обстоятелството, свързано с наличието на спрени от ефективна употреба нетекущи активи от състава на имотите, машините и съоръженията с балансова стойност 9,862 хил.лв. обективира превишение на стойността, с която са докладвани във финансовия отчет над тяхната стойност в употребата. Специфичният характер на тези активи не дават убеждение за тяхната справедлива стойност. Няма достатъчно доказателства доколко тяхната възстановима стойност по смисъла на МСС 36 "Обезценка на активи" не е в съществено отклонение от оповестената им стойност. В Доклада на независимия одитор за 2013г. се споменава, че във връзка с гореспоменатото обстоятелство одиторският доклад върху финансовия отчет за периода, приключващ на 31.12.2012г. е модифициран по съответен начин. Предвид въвеждането в експлоатация на съответните активи мнението на Одитора не е квалифицирано по този въпрос.</p> <p>След одит на финансовия отчет на Топлофикация Русе за 2013 г., одиторът "АКТИВ" ООД, управител Симеон Симов, изразява квалифицирано мнение. База за изразяване на квалифицирано мнение е: Дружеството докладва имотите от групата на земи и сгради по метода на преоценената стойност. Приложената оценка е на база, определена от лицензиран оценител през 2010г. С оглед актуалните нормативни изисквания на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност, Одиторът счита, че е налице съществено несъответствие в така докладваната стойност със справедливата стойност на имотите.</p>																																																																																
Б.12	<p>Следващите таблици представят годишните финансови отчети на „Топлофикация-Русе“ ЕАД за 2012 и 2013 г., както и междинните отчети на Дружеството към 30.06.2014 г. и 30.06.2013 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отчет за всеобхватния доход (хил.лв.)</th> <th>2013</th> <th>2012</th> <th>30.6.2014</th> <th>30.6.2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Приходи от продажби</b></td> <td><b>70 972</b></td> <td><b>63 136</b></td> <td><b>38 717</b></td> <td><b>27 513</b></td> </tr> <tr> <td>Други приходи от дейността</td> <td>1 317</td> <td>736</td> <td>678</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>Използвани суровини, материали и консумативи</td> <td>-47 494</td> <td>-55 869</td> <td>-27 707</td> <td>-20 844</td> </tr> <tr> <td>Разходи за персонала</td> <td>-5 767</td> <td>-6 036</td> <td>-2 989</td> <td>-2 838</td> </tr> <tr> <td>Разходи за амортизации</td> <td>-7 953</td> <td>-7 518</td> <td>-4 008</td> <td>-3 886</td> </tr> <tr> <td>Доставени услуги</td> <td>-1 924</td> <td>-2 057</td> <td>-1 507</td> <td>-999</td> </tr> <tr> <td>Други разходи за дейността</td> <td>-1 747</td> <td>-1 075</td> <td>-478</td> <td>-669</td> </tr> <tr> <td>Стойност на продадените активи</td> <td>-703</td> <td>-61</td> <td>-468</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Провизии при пенсиониране и бъдещи задължения</td> <td>-22</td> <td>9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Печалба от дейността</b></td> <td><b>6 679</b></td> <td><b>-8 735</b></td> <td><b>2 238</b></td> <td><b>-1 524</b></td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи</td> <td>4 867</td> <td>3 490</td> <td>905</td> <td>1 783</td> </tr> <tr> <td>Финансови разходи</td> <td>-9 757</td> <td>-5 083</td> <td>-1 132</td> <td>-2 363</td> </tr> <tr> <td><b>Печалба / загуба преди данъчно облагане</b></td> <td><b>1 789</b></td> <td><b>-10 328</b></td> <td><b>2 011</b></td> <td><b>-2 104</b></td> </tr> <tr> <td>Разход за данък</td> <td>-281</td> <td>-498</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Печалба/загуба за периода</b></td> <td><b>2 070</b></td> <td><b>-9 830</b></td> <td><b>2 011</b></td> <td><b>-2 104</b></td> </tr> </tbody> </table>	Отчет за всеобхватния доход (хил.лв.)	2013	2012	30.6.2014	30.6.2013	<b>Приходи от продажби</b>	<b>70 972</b>	<b>63 136</b>	<b>38 717</b>	<b>27 513</b>	Други приходи от дейността	1 317	736	678	199	Използвани суровини, материали и консумативи	-47 494	-55 869	-27 707	-20 844	Разходи за персонала	-5 767	-6 036	-2 989	-2 838	Разходи за амортизации	-7 953	-7 518	-4 008	-3 886	Доставени услуги	-1 924	-2 057	-1 507	-999	Други разходи за дейността	-1 747	-1 075	-478	-669	Стойност на продадените активи	-703	-61	-468		Провизии при пенсиониране и бъдещи задължения	-22	9			<b>Печалба от дейността</b>	<b>6 679</b>	<b>-8 735</b>	<b>2 238</b>	<b>-1 524</b>	Финансови приходи	4 867	3 490	905	1 783	Финансови разходи	-9 757	-5 083	-1 132	-2 363	<b>Печалба / загуба преди данъчно облагане</b>	<b>1 789</b>	<b>-10 328</b>	<b>2 011</b>	<b>-2 104</b>	Разход за данък	-281	-498			<b>Печалба/загуба за периода</b>	<b>2 070</b>	<b>-9 830</b>	<b>2 011</b>	<b>-2 104</b>
Отчет за всеобхватния доход (хил.лв.)	2013	2012	30.6.2014	30.6.2013																																																																													
<b>Приходи от продажби</b>	<b>70 972</b>	<b>63 136</b>	<b>38 717</b>	<b>27 513</b>																																																																													
Други приходи от дейността	1 317	736	678	199																																																																													
Използвани суровини, материали и консумативи	-47 494	-55 869	-27 707	-20 844																																																																													
Разходи за персонала	-5 767	-6 036	-2 989	-2 838																																																																													
Разходи за амортизации	-7 953	-7 518	-4 008	-3 886																																																																													
Доставени услуги	-1 924	-2 057	-1 507	-999																																																																													
Други разходи за дейността	-1 747	-1 075	-478	-669																																																																													
Стойност на продадените активи	-703	-61	-468																																																																														
Провизии при пенсиониране и бъдещи задължения	-22	9																																																																															
<b>Печалба от дейността</b>	<b>6 679</b>	<b>-8 735</b>	<b>2 238</b>	<b>-1 524</b>																																																																													
Финансови приходи	4 867	3 490	905	1 783																																																																													
Финансови разходи	-9 757	-5 083	-1 132	-2 363																																																																													
<b>Печалба / загуба преди данъчно облагане</b>	<b>1 789</b>	<b>-10 328</b>	<b>2 011</b>	<b>-2 104</b>																																																																													
Разход за данък	-281	-498																																																																															
<b>Печалба/загуба за периода</b>	<b>2 070</b>	<b>-9 830</b>	<b>2 011</b>	<b>-2 104</b>																																																																													

\* Източник: Одитирани годишни финансови отчети на "Топлофикация-Русе" ЕАД за 2012г и 2013 г.; междинни неаудитирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2014 г. и 30.06.2013 г.

Приходите на „Топлофикация-Русе“ ЕАД през 2013г. в размер на 70.97 млн. лв., нарастват с 12.4% спрямо предходната 2012 г. Разходите за суровини, материали и консумативи са най-съществени за Дружеството, като през 2013 г. те възлизат на 47.49 млн.лв., отбелязвайки спад спрямо предходната година. Дружеството приключва годината с печалба в размер на 2,07 млн.лв.

През първото полугодие на 2014 г. приходите на Дружеството нарастват с 40,7% спрямо съпоставимия период на предходната година. Разходите за суровини, материали и консумативи се повишават с по-слаб темп – 32.9%. „Топлофикация-Русе“ ЕАД реализира 2.01 млн.лв. печалба за разглеждания период.

<b>Отчет за финансовото състояние (хил.лв.)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>30.6.2014</b>	<b>30.6.2013</b>
<b>Активи</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, съоразения, машини и оборудване	68 489	74 917	65 221	71 364
Нематериални активи	500	441	444	546
Инвестиционни имоти	837	837	837	837
<b>Сума на нетекущите активи</b>	<b>69 826</b>	<b>76 195</b>	<b>66 502</b>	<b>72 747</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	34 675	11 822	39 506	18 030
Данъци за възстановяване	0	243	58	243
Стоково-материални запаси	3 586	11 574	4 965	5 174
Парични средства и парични еквиваленти	441	4 503	60	23 573
<b>Сума на текущите активи</b>	<b>38 702</b>	<b>28 142</b>	<b>44 589</b>	<b>47 020</b>
<b>Сума на активите</b>	<b>108 528</b>	<b>104 337</b>	<b>111 091</b>	<b>119 767</b>
<b>Пасиви и собствен капитал</b>				
<b>Собствен капитал</b>				
Регистриран капитал	28 349	8 732	28 349	28 349
Резерви	16 216	16 208	16 216	16 354
Преоценъчен резерв	27 156	27 166	26 942	27 166
Натрупана печалба (загуба)	149	-1 521	2 771	-3 631
<b>Сума на собствения капитал</b>	<b>71 870</b>	<b>50 585</b>	<b>74 278</b>	<b>68 238</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Приходи за бъдещи периоди	1 812	1 879	1 846	1 913
Задължения към финансови предприятия	44	18 150		18 150
Задължения при пенсиониране	389	359	351	213
Отсрочен данъчен пасив	303	961	303	961
Задължения по търговски заеми			7 874	
<b>Сума на нетекущите пасиви</b>	<b>2 548</b>	<b>21 349</b>	<b>10 374</b>	<b>21 237</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Приходи за бъдещи периоди	68	68		
Задължения по търговски заеми	2 398	0		
Задължения при пенсиониране	11	34	12	34
Търговски и други задължения	29 617	31 644	26 066	29 851
Данъчни задължения	2 016	657	361	407
<b>Сума на текущите пасиви</b>	<b>34 110</b>	<b>32 403</b>	<b>26 439</b>	<b>30 292</b>
<b>Сума на пасивите</b>	<b>36 658</b>	<b>53 752</b>	<b>36 813</b>	<b>51 529</b>
<b>Сума на пасивите и собствения капитал</b>	<b>108 528</b>	<b>104 337</b>	<b>111 091</b>	<b>119 767</b>

\* Източник: Одитирани годишни финансови отчети на "Топлофикация-Русе" ЕАД за 2012г и 2013 г.; междинни

	<p>неодитирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2014 г. и 30.06.2013 г.</p> <p>Към 31.12.2013г. активите на „Топлофикация-Русе“ ЕАД са на стойност 108,5 млн.лв. Структурата на активите е относително постоянна в исторически план като най-голям е дялът на имоти, съоразения и машини, следван от текущите търговски и други вземания на Дружеството. Категорията имоти, съоразения, машини и оборудване отбелязва спад в 2013 г. от 8,58% до 68,4 млн.лв. Търговските и други вземания се увеличават до 34,6 млн.лв. през 2013г. от 11,8 млн. лв. година по-рано. Нетекущите пасиви на Дружеството съществено намаляват от 21,3 млн лв. до 2,5 млн. лв. основно поради намалението на задълженията към финансови предприятия. През 2013г. е погасен със собствени средства кредит към ING с балансова стойност от 18,15 млн. лв. към 2012г. Основната част от текущите пасиви представляват търговски и други задължения на стойност 29,6 млн. лв. към 2013г.</p> <p>Към 30.06.2014 г. стойността на активите на „Топлофикация-Русе“ ЕАД е 111.09 млн.лв. Категорията имоти, съоразения, машини и оборудване формира по-голямата част от нетекущите активи на Дружеството. Текущите активи на „Топлофикация-Русе“ ЕАД нарастват до 44.59 млн.лв. спрямо края на 2013 г. главно в резултат на повишението на търговските и други вземания. Общата сума на пасивите е почти непроменена спрямо края на 2013 г., като се променя обаче структурата им – нетекущите пасиви нарастват до 10.37 млн.лв. за сметка на намалението на текущите пасиви до 26.44 млн.лв.</p> <p>Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента, както и съществена промяна в търговската или финансовата позиция на емитента от датата на последните одитирани финансови отчети.</p>
Б.13	<p>„Топлофикация-Русе“ ЕАД генерира достатъчен паричен поток, управляван професионално, за да може да покрие своите задължения. Към момента дружеството няма просрочени задължения. Съществуващите кредитни договори се обслужват редовно. За последната финансова година емитентът не е имал проблеми с платежоспособността.</p>
Б.14	<p>Информация за икономическата група на емитента и позицията на емитента в нея са представени в параграф Б.5 от настоящото Резюме. „Топлофикация-Русе“ ЕАД не зависи от други субекти от икономическата група на Каталанд Лтд., освен от „Топлофикация-Плевен“ ЕАД, което притежава 100 % от капитала на „Топлофикация-Русе“ ЕАД.</p>
Б.15	<p>“Топлофикация – Русе” ЕАД е дружество, създадено чрез вливане на ТЕЦ “Русе - Изток” ЕАД в “Топлофикация Русе” ЕАД през 2000 г.</p> <p>Предметът на дейност на дружеството е:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Производство на електрическа и топлинна енергия;</li> <li>• Комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия;</li> <li>• Пренос на топлинна енергия;</li> <li>• Поддръжка и експлоатация на газопроводи ниско налягане</li> <li>• Други дейности и услуги, обслужващи основните дейности.</li> </ul> <p><b>Дружеството притежава следните лицензи:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Лицензия за пренос на топлинна енергия №Л-030-05/15.11.2000 г., изд. от Държавна Комисия за енергийно регулиране. Срокът на лицензията е 20 год. С решение № И1-Л-030-05 от 10.02.2005 г. Държавна Комисия за енергийно регулиране изменя Лицензия №Л-030-05/15.11.2000г., като определя нови граници на територията на лицензията.</li> <li>2. Лицензия за производство на електрическа и топлинна енергия № Л-029-03/15.11.2000 г. изд. от Държавна Комисия за енергийно регулиране. Срокът на лицензията е 20 год. “Топлофикация Русе” ЕАД притежава и индивидуална Лицензия за изграждане, поддръжане и използване на обособена мобилна радиотелефонна мрежа.</li> </ol> <p><b>Производствен капацитет</b></p> <p>Проектната електрическа мощност на предприятието е 400 MW, осигурена от 6 турбини, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- две кондензационни парни турбини с регулируеми пароотбори ПТ-30-90/12/1,2 с номинална проектна мощност по 30 MW;</li> <li>- две кондензационни парни турбини за производство само на електрическа енергия К-110-130/33,6 с номинална проектна мощност по 110 MW</li> <li>- две кондензационни парни турбини с регулируеми пароотбори ПТ-60-90/13/1,2 с номинална проектна мощност по 60 MW;</li> </ul> <p>Проектната топлинна мощност от регулируемите пароотбори на турбините е 624 MW.</p> <p><b>Горивна база</b></p> <p>Централата е проектирана за изгаряне на полуантрацитни въглища. По проект за разпалване на парогенераторите е предвидено котелно гориво (мазут). Направена е реконструкция на разпалващите уредби на ПГ4 и ПГ5 за разпалване с природен газ, като е запазена възможността за разпалване и с котелно гориво. Връзката на централата с електропреносната мрежа се осъществява чрез 4 електропровода 110 kV, присъединени в открита разпределителна уредба ОРУ-110 kV в ТЕЦ “Русе-Изток”. Връзката с</p>

	<p>електроразпределителната мрежа се осъществява чрез закрыта разпределителна уредба ЗРУ 20 kV.</p> <p><b>Топлопреносна мрежа</b></p> <p>Топлопреносната мрежа обхваща парни магистрали, водни магистрали за гореща вода и дворни мрежи. Основните съоръжения са: северна парна магистрала; южна парна магистрала; Захар-Био парна магистрала; северна водна магистрала; южна водна магистрала; централна водна магистрала; групови и индивидуални абонатни станции.</p>
Б.16	„Топлофикация-Русе“ ЕАД не зависи от други субекти от икономическата група на Каталанд Лтд., освен от „Топлофикация-Плевен“ ЕАД, което притежава 100 % от капитала на „Топлофикация-Русе“ ЕАД.
Б.17	На Емитента или на неговите дългови ценни книжа не са присъждани кредитни рейтинги.
Б.18	<p>За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството е учредило в полза на банката-довереник (заложен кредитор) при спазване на установените в закона ред и форма първа по ред ипотека и първи по ред особен залог върху машини и съоръжения (собственост на емитента), както следва:</p> <p>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.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.72, с площ от 3 694 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;</li> <li>- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.67, с площ от 120 175 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;</li> <li>- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.73, с площ от 4 458 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;</li> <li>- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.128.66, с площ от 185 705 кв. м., с начин на трайно ползване: СГУРООТВАЛ;</li> </ul> <p>2. Първи по ред особен залог върху машини и съоръжения, както следва:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ипотеката е учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти № 170, том I, рег. № 2070, дело № 116 от 04.03.2014 г. на Нотариус Румяна Падалска, рег. № 217 в НК, подписан от Дружеството и “ТЪРГОВСКА БАНКА ВИКТОРИЯ” ЕАД , изпълняваща функциите Довереник на облигационерите. Ипотеката е вписана в Имотния регистър вх. рег. № 2495/04.03.2014 г., акт № 85/2014 г., том I, дело № 1177.</p> <p>Особеният залог е учреден с Договор за залог, сключен на 21.02.2014 г. между Дружеството и “ТЪРГОВСКА БАНКА ВИКТОРИЯ” ЕАД , изпълняваща функциите Довереник на облигационерите. Договорът за залог е вписан в Централния регистър на особените залози под № 2014030502445. В сключения договор за залог е предвидено, че предсрочна изискуемост на облигационния заем е налице в случай, че залогодателят не изпълни пълно или частично задълженията си по договора и/или при наличие на условия за това по Договора за довереник на облигационерите. В този случай заложният кредитор може да иска изпълнение на цялото си вземане и преди срока, предвиден в договора. Пазарна стойност на обезпечението е 5 729 113 лева. Оценката на обезпечението, съставено от недвижими имоти и съоръжения, е извършена от оценители инж. Цветанка Димитрова Александрова със сертификат за оценителска правоспособност на машини и съоръжения №300100099/14.12.2009 г., инж. Живко Димитров Желев със сертификат за оценителска правоспособност на машини и съоръжения №300100387/14.12.2009 г. и инж. Мария Антонова Димитрова със сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти №100100995. Оценката е с дата 10.02.2014 г.</p>

## РАЗДЕЛ В

Параграф	Информация
В.1	Съгласно решение по Протокол на Едноличния собственик на капитала на "ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ" ЕАД, проведено на 10.02.2014 год., облигациите, предмет на частното предлагане, са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са непривилегирани, от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане. ISIN код на емисията: BG2100002141
В.2	Емисията облигации е деноминирана в български лева. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите облигации е 1000 (хиляда) лева.
В.5	<p>Облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им. Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват както на регулиран пазар, след допускането на емисията за търговия на "Българска фондова борса-София" АД, така и извън регулиран пазар.</p> <p>Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените реквизити на поръчките са установени в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.</p> <p>Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централен депозитар АД. Централен депозитар АД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации. Страните по сделки с корпоративни облигации, предварително сключени пряко между страните, и страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.</p> <p>Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба №38 за изискванията за дейността на инвестиционните посредници в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.</p> <p>Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в Централен депозитар. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на обезпеченото със залог по реда на ЗОЗ задължение заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложеното ценна книга.</p> <p>При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до Централен депозитар, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора вискателят може да поиска: 1. възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане; 2. извършване на публична продажба.</p> <p>Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.</p> <p>Съгласно чл. 38 от Наредба №38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане за сключване на сделка, ако клиентът е декларирал или посредникът установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в</p>

	<p>предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има учреден залог или наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залога или заповора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на “Българска фондова борса – София” АД сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в “Централен депозитар” АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.</p> <p>Друго ограничение е предвидено в чл. 38, ал.1 от Наредба №38, съгласно което инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако клиентът /пълномощникът/, подаващ поръчката, откаже да подаде декларация по чл. 35 от Наредба №38 и/или декларира, че притежава вътрешна информация или декларира, че сделката, предмет на нареждането, представлява прикрита продажба или покупка на финансови инструменти.</p>
В.8	<p>Емисията облигации, която се допуска до търговия на регулиран пазар е първа по ред и не е подчинена на никакви настоящи или бъдещи задължения на Емитента.</p> <p>Корпоративните облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;</li> <li>• право на лихва;</li> <li>• право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;</li> <li>• в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на заложеното имущество;</li> <li>• облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.9 от ГПК.</li> <li>• при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.</li> <li>• Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.</li> <li>• При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;</li> <li>2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.</li> </ol> </li> </ul> <p>Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.</p> <p>Облигационерите имат предимствено право на удовлетворяване при несъстоятелност.</p> <p>Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.</p> <p>Емитентът е сключил договор с “ТЪРГОВСКА БАНКА ВИКТОРИЯ” ЕАД за банка-довереник на облигационерите, според който банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите за срока на емисията:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. да анализира финансовите отчети на ЕМИТЕНТА в 14-дневен срок от оповестяването им, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от ЕМИТЕНТА регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на ЕМИТЕНТА да изпълнява задълженията си към облигационерите;</li> <li>2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на ЕМИТЕНТА в срок 3 (три) работни дни от изтичането на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите</li> </ol>

мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на ЕМИТЕНТА по облигационната емисия;

3. в срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК, както и информацията относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
- б) финансовото състояние на ЕМИТЕНТА на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) предприетите от ЕМИТЕНТА мерки, обезпечаващи изпълнението на неговите задължения по облигационната емисия;
- г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.;

4. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации;

6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия в установения размер;

7. в 14-дневен срок от изтичането на срока за представяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН информация за това.

При неизпълнение на задължение на ЕМИТЕНТА съгласно условията на емисията облигации, БАНКАТА е длъжна да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на ЕМИТЕНТА и за действията по следващата т. 2, които довереникът на облигационерите предприема;
2. да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от ЕМИТЕНТА на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;
  - б) да уведоми ЕМИТЕНТА на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
  - в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;
  - г) да предявява искиове против ЕМИТЕНТА на облигациите;
  - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на ЕМИТЕНТА на облигациите.

Ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента, ("Случаи на неизпълнение") настъпи, Банката следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и има всички права съгласно чл. 3, ал. 4 от договора, както и всички други права, предвидени в закона:

- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или ли главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа му (Просрочено плащане);
- Емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минимална стойност от 120% (сто и двадесет процента) от номиналната стойност на издадените облигации в 30-дневен срок от получаване на уведомлението по чл. 3, ал. 5 от договора);
- срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- срещу обезпечението по чл. 4 от договора е насочено принудително изпълнение за удовлетворяване на частни или публични задължения.

В случай, че Емитента не изпълнява пълно или частично задълженията си по Договора за особен залог и/или при наличието на условията за това по Договора за банка-довереник на облигационерите.

Независимо от правата и задълженията на Банката по чл. 100 и, ал. 3 от ЗППЦК, Банката има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на стойността на обезпечението – да възложи за сметка на Емитента извършване от независим оценител на извънредна оценка, относно стойността на заложените вземания, предмет на обезпечението.



	<p>Правата, предоставяни от корпоративните облигации, които се допускат до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.</p> <p>Нищожно е всяко решение на Дружеството за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• промяна в условията, при които са записани издадени облигации;</li> <li>• издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии.</li> </ul> <p>Допустими са промени в условията по емисията при наличие на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;</li> <li>• съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;</li> <li>• касаещо Емитента съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда;</li> </ul> <p>Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или Съвета на директорите на Емитента. Възможността за инициране на промени в условията по емисията и предпоставките за това са предвидени при издаването на облигациите и са описани в Предложението за записване на облигации, издавани при условията на частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ от 10 Февруари 2014 г. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията след вземане на съответни решения при посочените по-долу кворуми и мнозинства на Общо събрание на облигационерите, съответно на Съвета на директорите, а именно: Да бъдат изменени датите на лихвените и главничното плащания, обезпечението, лихвения процент и др. параметри на емисията. С оглед обстоятелството, че Едноличният собственик на капитала на Емитента е взел решение за издаване на облигациите от настоящата емисия, Едноличният собственик на капитала на Емитента съответно Съветът на директорите на Емитента, ако е овластен за това, има право да иницира промени в условията по емисията, като поиска от Банката-довереник, свикване на Общо събрание на облигационерите.</p> <p>Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и по искане от поне 10 % от облигационерите по емисията, отправено на Банката-довереник на облигационерите. При всяко положение, едностранна промяна в условията по емисията е недопустима. Независимо чия е инициативата за промяна условията по емисията, такава може да бъде осъществена единствено при наличие на съгласие от двете страни по договора за облигационен заем, т.е. при наличие на съответни решения на Общото събрание на облигационерите и на Едноличният собственик на капитала на Емитента, съответно Съвета на директорите на Емитента. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от Общото събрание на облигационерите с мнозинство 2/3 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 1/2 от облигационния заем. Съгласно чл. 36, ал. 1 от Устава на дружеството Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Решенията на Съвета на директорите се вземат с квалифицирано мнозинство от 3/4 от всички членове на Съвета на директорите, с изключение на решенията по чл. 35, т. 1, т. 3 и т. 6 от Устава, които се вземат с единодушие.</p> <p>В сключения договор с банката-довереник на облигационерите са посочени случаите на неизпълнение, при настъпването на които, банката-довереник на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем. Сключеният договор между Емитента и Банката-довереник на облигационерите може да бъде получен от всеки един от облигационерите след поискване от Банката-довереник - “ТЪРГОВСКА БАНКА ВИКТОРИЯ” ЕАД, с адрес град София, р-н Оборище, бул. „Княгиня Мария Луиза” №2, ет.5.</p>
В.9	<p>Текстът на Параграф В.8 е посочен по-горе в настоящото Резюме.</p> <p>Лихвените плащания по облигационния заем се определят на базата на фиксирана годишна лихва в размер 6.0 % на база Actual/Actual (реален брой дни в лихвения период / реален брой дни в годината). Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.</p> <p>Лихвеното плащане се изчислява като проста лихва върху непогасената част от номиналната стойност на всяка една облигация, притежавана от всеки инвеститор, за отделните 6-месечни периоди при лихвена конвенция Actual/Actual - реален брой дни в лихвения период на база реален брой дни в годината.</p> <p>Изчисляването на лихвата за отделните шестмесечни периоди се определя по формулата:</p> <p><b>Лихвено плащане</b> = (номинална стойност на облигация * 6%) * (реален брой дни в периода на лихвеното плащане / реален брой дни в съответната година)</p> <p>Срокът на облигационния заем е 60 (шестдесет месеца) от датата на издаване на облигационната емисия – 27.02.2014 год . Датата на падежа на емисията е 27.02.2019 год.</p> <p>Главницата на облигационния заем ще бъде погасена на падежа, заедно с последното лихвено плащане. Ако</p>

датата на падежа е неработен ден, плащането ще се извърши на първия следващ работен ден. Лихвените (купонните) плащания по облигационната емисия са 6-месечни, изчислени върху номиналната стойност на всяка облигация. Лихвените плащания ще бъдат извършвани на всеки 6 (шест) месеца след датата на издаване на Емисията – 27.02.2014 год.

Дата	Купоново плащане	Плащане на главница
27 Август 2014	1	-
27 Февруари 2015	2	-
27 Август 2015	3	-
27 Февруари 2016	4	-
27 Август 2016	5	-
27 Февруари 2017	6	-
27 Август 2017	7	-
27 Февруари 2018	8	-
27 Август 2018	9	-
27 Февруари 2019	10	BGN 4,000,000

Ако посочените дати на плащане на лихвата съвпадат с неработен ден, плащанията се извършват на следващия работен ден. По-долу е представен погасителният план на настоящата облигационна емисия. Лихвените плащания са изчислени на база на номиналния лихвен купон – 6% годишно.

Дата	Реален брой дни в периода	Купон (годишен)	Лихвено плащане	Сума на лихвеното плащане BGN	Сума на плащане по главницата BGN	Общо плащания BGN	Остатъчна стойност BGN
27.08.2014	181	6.00%	1	119 014	0	119 014	4 000 000
27.02.2015	184	6.00%	2	120 986	0	120 986	4 000 000
27.08.2015	181	6.00%	3	119 014	0	119 014	4 000 000
27.02.2016	184	6.00%	4	120 656	0	120 656	4 000 000
27.08.2016	182	6.00%	5	119 344	0	119 344	4 000 000
27.02.2017	184	6.00%	6	120 986	0	120 986	4 000 000
27.08.2017	181	6.00%	7	119 014	0	119 014	4 000 000
27.02.2018	184	6.00%	8	120 986	0	120 986	4 000 000
27.08.2018	181	6.00%	9	119 014	0	119 014	4 000 000
27.02.2019	184	6.00%	10	120 986	4 000 000	4 120 986	0

Съгласно Закона за задълженията и договорите вземанията за лихви се погасяват с кратката 3 годишна давност (чл. 111,6. "в" ЗЗД), а вземанията за главница - с общата 5 годишна давност (чл. 110 ЗЗД).

Задължението за изплащането на облигационния заем се носи единствено от Емитента - издател на облигациите. Изплащането на облигационния заем ще бъде направено чрез Агента по плащането - Централен депозитар АД. Всички плащания по емисията са платими в лева /BGN/. В случай, че датата на плащане е неработен ден, плащането ще се извършва на следващия работен ден. Задължението на Емитента за погасяване на главнично и/или лихвено плащане по Облигациите се изпълнява чрез банков превод към Централен Депозитар АД, четири дни преди датата на падежа и/или съответното лихвено плащане, който разпределя дължимата сума по сметка на попечителите (инвестиционните посредници) съобразно притежаваните за тяхна сметка и за сметка на техни клиенти облигации.

За да получат плащанията по Облигациите от настоящата Емисия чрез Централен Депозитар АД, облигационерите трябва да имат открити сметки при инвестиционни посредници - членове на Централен депозитар АД. Инвестиционните посредници заверяват сметката на клиента непосредствено след получаване на съответното лихвено или главнично плащане и уведомяват за това Централен депозитар АД. Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, издадена от Централен депозитар АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане. Притежанието на облигациите се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации, която се води от Централен Депозитар АД.

Матуритетът на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца или 5 (пет) години.

Дата на издаване на емисията – 27.02.2014 год.; Дата на падеж на емисията – 27.02.2019 год.

Главницата на облигационния заем ще бъде погасена на падежа, заедно с последното лихвено плащане. Не са

	<p>предвидени опции за предсрочно погасяване на облигационния заем. Плащанията по емисията ще се извършват при спазване на реда и условията, посочени в предходната точка. Изпълнението на задълженията на Емитента за плащане на главница по облигациите от тази емисия не може да бъде искано предсрочно (преди падежа на облигациите), освен в определените от закона случаи, при които се предвижда възможност за предсрочна изискуемост, съответно в Случаите на неизпълнение. Доходността на облигациите може да се разглежда като текуща доходност, доходност до падежа, доходност за периода на държане и др.</p> <p><b>Текущата доходност</b> е най-интуитивна от всички доходности, но тя представя ограничена информация. Изчислява се като годишното лихвено плащане (купона) се раздели на цената на облигацията. Текущата доходност не отчита капиталова печалба/загуба или дохода от реинвестирането на купоните.</p> <p><b>Доходността до падежа</b> е анюализираната вътрешна норма на възвращаемост на базата на цената на облигацията и очакваните парични потоци. За облигация с полугодишни купонови плащания доходността до падежа се представя като два пъти полугодишната норма на възвращаемост, определена от цената на облигацията. Формулата, която обвързва цената на облигацията с доходността до падежа, е следната:</p> <p><b>Цена на облигацията =</b></p> $\frac{CPN_1}{(1 + YTM/2)} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM/2)^2} + \dots + \frac{CPN_{2N} + Par}{(1 + YTM/2)^{2N}}$ <p style="text-align: center;">, където:</p> <p>CPN е полугодишното купоново плащане; N е броя години до падежа; YTM е доходността до падежа</p> <p>Доходността до падежа и цената носят една и съща информация, т.е. знаейки доходността до падежа, можем да изчислим цената и обратното.</p> <p><b>Доходността за периода на държане</b> представлява капитализираната доходност за периода на държане съобразно цена на закупуване на облигацията и продажна цена на облигацията. Изчислението на доходността се извършва по формула, подобна на горната, като броя на купонните плащания се определя в зависимост от периода на притежание.</p> <p>За довереник на облигационерите (Банка-довереник), съгласно чл. 205, ал. 4 от Търговския закон (ТЗ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗПК), Емитентът е избрал "ТЪРГОВСКА БАНКА ВИКТОРИЯ" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Оборище", бул. "Княгиня Мария Луиза" № 2, ет. 5, с ЕИК: 831595828, с първоначална съдебна регистрация в СГС по фирмено дело № 21376/1994 г. Възнаграждението на Банката-довереник е за сметка на Емитента. Сключеният договор между Емитента и Банката-довереник на облигационерите може да бъде получен от всеки един от облигационерите след поискване от Банката-довереник - "ТЪРГОВСКА БАНКА ВИКТОРИЯ" ЕАД, с адрес град София, бул. „Княгиня Мария Луиза” №2, ет.5.</p>
В.10	Текстът на Параграф В.9 е посочен по-горе в настоящото Резюме. Лихвеното плащане по настоящата емисия не съдържа деривативен компонент.
В.11	След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Основен пазар, Сегмент за облигации, на БФБ-София АД. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на „Българска Фондова Борса-София” АД непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари. Към датата на изготвяне на настоящия документ не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

## РАЗДЕЛ Г

Параграф	Информация
Г.2	<p><b>Бизнес риск</b></p> <p>Бизнес рискът или още наречен отраслов риск, е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. Бизнес рискът се определя от особеностите на отрасловите суровини и материали, конкуренцията в сектора, наличието и цената на специалистите, еластичността на търсенето на продукцията, достъпа до финансиране, технологиите и рентабилността на сектора.</p> <p>Секторът, в който оперира „Топлофикация-Русе“ ЕАД е топлоенергетиката, електроенергетиката и топло- и електропроизводството. За тази индустрия е характерна по-малка цикличност в сравнение с други отрасли на икономиката. Въпреки това на сектора се отразява промяната в популателната способност на населението, която беше понижена в последните две години в следствие на кризата. Извършващото се реструктуриране на икономиката през последните години, повишението на енергийната ефективност и световната финансова криза доведоха до тенденция за намаляване на потреблението на електроенергия. Мерките за енергоспестяване, както и санирането на апартаментите на все повече домакинства допринасят за намалението на топлоенергия.</p>

Бизнес риска намира своето проявление при евентуални неблагоприятни промени на производствените разходи на компанията, както и цените, по които Дружеството продава своята продукция. Основен фактор, влияещ върху финансовото състояние на дружеството е цената на природния газ; от друга страна цените на произвежданата топлинна енергия и електроенергия са регулирани и се определят от ДКЕВР и компанията не може да влияе по никакъв начин на тези цени.

#### **Специфичен фирмен риск**

Специфичният фирмен риск е свързан с естеството на дейност на Дружеството. За всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Търсенето на продукцията, произвеждана от „Топлофикация-Русе“ ЕАД, се характеризира с относителна постоянност. Въпреки конкуренцията в сектора, „Топлофикация-Русе“ ЕАД се стреми да запазва и да увеличава квотата за производство, която се предоставя на крайните снабдители за задоволяване на потребностите от топло и електроенергия в страната.

#### **Финансов риск (или кредитен риск)**

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на дадено дружество да посрещне задълженията си по обслужване на привлечените средства. Тази финансова несигурност допълва бизнес риска.

Кредитният риск по облигации е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационния заем. Високото равнище на финансова автономност и съответно ниското ниво на финансова задължениелост са предпоставка за възможността на Дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения. Рискът от невъзможност за посрещане на текущите задължения на Дружеството може да настъпи както при значително забавяне на плащанията от страна на клиентите, така и при неправилно управление на паричните потоци от дейността на компанията. Неправилното управление на паричните потоци и евентуално настъпването на ликвидна криза могат да доведат до непредвидени загуби и пропуснати ползи за Дружеството. Противоедействие на риска от намалена ликвидност може да бъде постоянното поддържане на минимални парични наличности и правилното управление на паричните потоци.

Към момента дружеството няма просрочени задължения. „Топлофикация-Русе“ ЕАД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие своите задължения. Ръководството на Дружеството има кредитна политика да оценява и контролира кредитния риск. Поддържайки достатъчно ликвидни активи, емитентът се ангажира с редовното обслужване на облигационния заем.

#### **Оперативен риск**

Оперативният риск е свързан със загуби или непредвидени разходи, свързани с измами, съдебни дела или проблеми в текущото управление и контрол.

Разрастването на всяка компания носи три основни риска: риск от невъзможност да се посрещнат растящите нужди на бизнеса от оборотни средства; риск от загуба на контрол и/или визия за продължителен растеж от страна на мениджмънта; риск от затруднения при наемането на квалифициран персонал.

Компанията полага значителни усилия, за да управлява ефективно всички изброени рискове на растежа. Предприемат се мерки с цел намаляване на текучеството при основния производствен персонал.

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е българския, следва да бъдат запознати, че тези пазари са обект на по-голям риск в сравнение с развитите пазари. Този по-голям риск е възможно да включва значителни правни, икономически и политически рискове. Освен това неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други страни може да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на Дружеството, трябва да отчитат влиянието на основните рискове за Дружеството върху инвестициите си.

#### **Кредитен риск**

„Топлофикация-Русе“ ЕАД планира да финансира бъдещите се инвестиции с комбинация от собствени и привлечени средства, като спазва заложените в настоящия Проспект коефициенти и не застрашава интересите на облигационерите. Оценката на кредитния риск изисква детайлно познаване на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. В тази връзка следва да се отбележи, че дружеството има чиста кредитна история. Посочената по-горе информация следва да не се разглежда единствено на историческа база. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия.

#### **Риск от невъзможност Дружеството да събира вземанията си**

Съществува риск Дружеството да не успее да събира вземанията си. Ръководството на Дружеството смята, че рискът не е съществен с оглед на добрата история на събираемост на вземанията и надеждността на търговските му партньори. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и

	<p>състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за своевременно плащане на нововъзникнали задължения.</p> <p><b>Риск от невъзможност Дружеството да изплати навреме или изобщо да не плати лихви и главница по облигационния заем</b></p> <p>Съществува риск „Топлофикация-Русе“ ЕАД да няма възможност да изплати навреме или изобщо дължимите плащания по облигационния заем. Такъв риск би произтекл от забавяне на плащанията от страна на клиентите на Дружеството, както и при недобро управление на паричните потоци на компанията. „Топлофикация-Русе“ ЕАД управлява този риск като поддържа достатъчно ликвидни активи и оценява и контролира кредитния риск.</p> <p><b>Екологичен риск</b></p> <p>Тенденциите в сектор енергетика са насочени към по-ефикасно изразходване на продукцията на топлофикационните дружества, като се инвестира в модерно и съвременно оборудване и същевременно се спазват общоприетите международни екологични практики и стандарти. „Топлофикация-Русе“ ЕАД се стреми да спазва всички изисквания и стандарти в сектора.</p> <p><b>Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните</b></p> <p>Предвид наличието на свързани с дружеството лица съществува риск от осъществяване на сделки с тях при условия, различаващи се от пазарните. Такива сделки биха засегнали неблагоприятно финансовото състояние на емитента и интересите на облигационерите. До момента няма практика за извършване на сделки със свързани лица при непазарни условия.</p> <p><b>Риск от отнемане или предсрочно прекратяване на лицензии за извършване на дейността</b></p> <p>„Топлофикация-Русе“ ЕАД извършва дейност в сектор, който е обект на засилени регулации и контрол. Дружеството притежава разрешителни и лицензии, подробно разгледани в Регистрационния документ. Съществува риск от предсрочното прекратяване или отнемане на тези лицензии, който би се отразил негативно на емитента и неговите облигационери.</p>
Г.3	<p><b>КРЕДИТЕН РИСК</b></p> <p>Облигационерите са изложени на риск, след настъпване на съответния падеж, да не получат навреме или изцяло полагащите им се лихвени и/или главнични плащания.</p> <p>Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени с конкретни негови активи. Оценката на кредитния риск изисква детайлно познаване на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. Тази информация е подробно разгледана в Регистрационния документ. В тази връзка следва да се отбележи, че дружеството има чиста кредитна история. Посочената по-горе информация следва да не се разглежда единствено на историческа база. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия.</p> <p><b>ЛИХВЕН РИСК</b></p> <p>Лихвеният риск е свързан с неблагоприятна промяна в цената на облигациите, в резултат на изменение на лихвените равнища. При повишаване на лихвените нива, очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижаване на пазарната цена и обратно - при понижаване на лихвените равнища - очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава.</p> <p>Всеки инвеститор може самостоятелно да изследва проявлението на лихвения риск чрез обикновено дисконтиране на паричните потоци по облигационния заем с различни норми на възвръщаемост. Предлаганите обикновени облигации са с фиксиран купон, който не се променя през срока на облигациите. Паричните потоци по заема са фиксирани и това предполага относително висока чувствителност на пазарната цена спрямо промяната на лихвените нива.</p> <p><b>ЛИКВИДЕН РИСК</b></p> <p>Ликвидният риск е свързан с наличието на ниска степен или липсата на пазарно търсене на настоящите облигации. При ниска степен на ликвидност, инвеститорите в облигационната емисия, чиито инвестиционен хоризонт е по-къс от срока до падежа на облигациите могат да не успеят да продадат всички или част от облигациите си в желания момент или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена от тяхната справедлива стойност или последна пазарна цена. Това може да доведе до невъзможност за реализиране на капиталови печалби или до невъзможност за предотвратяване на загуби от страна на инвеститорите. Ангажиментът на Емитента за допускане на емисията до търговия на "Българска фондова борса-София" АД е подход за намаляване на ликвидния риск чрез улесняване на достъпа на широк кръг инвеститори до търговията с ценните книжа.</p> <p><b>ВАЛУТЕН РИСК</b></p> <p>Наличието и поддържането на действащата система на фиксиран валутен курс между лева и еврото и запазването</p>

на режима на валутен борд до приемането на страната в Еврозоната определят липсата на съществен валутен риск за инвеститори, чийто първоначални средства са в лева и/или евро. Валутен риск от инвестицията съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от лев и евро поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на тази емисия облигации могат да увеличат или намалят доходността от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на еврото, респективно лева спрямо валутата, в която са деноминирани личните средства на инвеститора. Валутният риск от инвестицията би могъл да се намали, чрез използване на редица валутни инструменти за неговото минимизиране (хеджиране).

#### **РИСК ПРИ РЕИНВЕСТИРАНЕ**

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа реализирана при първоначалната инвестиция в облигациите. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

#### **РИСК ОТ ПРЕДПЛАЩАНЕ**

Риск от предплащане съществува, когато в условията на емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения. Облигационерите, инвестирани в настоящата емисия, не са изложени на риск от предплащане, тъй като в условията на облигационния заем не е включена опция за предсрочното му изкупуване.

#### **ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. При повишение на инфлацията, облигациите с фиксиран доход носят риск от намаляване на реалната възвръщаемост на инвестицията, поради понижаване на покупателната способност на доходите от облигацията. В такава ситуация инвеститорите ще реализират по-нисък реален доход. По тази причина те следва да определят своите очаквания, както за реалната възвръщаемост от инвестицията, така и за инфлацията в периода на държане.

Въпреки регистрираната дефлация през втората половина на 2013 г. средногодишната инфлация за изминалата година е била 0,9%, показват данните на Националния статистически институт (НСИ). Независимо от положителните тенденции, касаещи инфлационния индекс, следва да се отчете, че отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Предвид ангажиментите на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС). Въпреки това всеки инвеститор в ценни книжа на българския пазар би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

#### **РИСК ОТ ПРОМЯНА В УСЛОВИЯТА НА ЕМИСИЯТА**

Възможно е в периода от емитирането на облигациите до падежирането им да настъпят събития, в следствие на които да бъдат променени някои условия на емисията, а именно: да бъдат изменени датите на лихвените и главничното плащания, обезпечението, лихвения процент и др. параметри на емисията, което би засегнало интересите на облигационерите. Промяна условията по емисията може да бъде осъществена единствено при наличие на съгласие от двете страни по договора за облигационен заем, т.е. при наличие на съответни решения на Общото събрание на облигационерите и на едноличния собственик на капитала на Емитента, съответно Съвета на директорите на Емитента. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от Общото събрание на облигационерите с мнозинство 2/3 от представените облигации.

#### **РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ДРУЖЕСТВОТО ДА ИЗПЛАТИ НАВРЕМЕ ИЛИ ИЗОБЩО ДА НЕ ПЛАТИ ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Съществува риск „Топлофикация-Русе“ ЕАД да няма възможност да изплати навреме или изобщо дължимите плащания по облигационния заем. Такъв риск би произтекъл от евентуално забавяне на плащанията от страна на клиентите на Дружеството, както и при недобро управление на паричните потоци на компанията. „Топлофикация-Русе“ ЕАД управлява този риск като поддържа достатъчно ликвидни активи и оценява и контролира кредитния риск.

### **РАЗДЕЛ Д**

Параграф	Информация
----------	------------

Д.26	<p>Проспектът за допускане на облигации на „Топлофикация-Русе“ ЕАД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрацията на облигациите на Емитента за търговия на БФБ - София АД. Настоящото предлагане няма за цел набиране на допълнителни средства и по своята същност не е първично публично предлагане. Дружеството не очаква да получи приходи от допускането за търговия на регулиран пазар на емисията облигации.</p> <p>Искането за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа има за цел да осигури ликвидност при търгуване с облигациите на компанията и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори. Общите разходите за емисията са в размер на 27,133 лв. за целия петгодишен период, а нетната сума на постъпленията е 3,972,867 лв. (постъпления от облигационна емисия минус разходите по емисията).</p> <p>Съгласно условията, при които е издадена първа по ред емисия корпоративни облигации и приетия Проспект за първично частно предлагане, набраните средства следва да се използват за закупуване на въглища, за заплащане на задължения към доставчици, за 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, както и за реструктуриране на горивната база /съвместно изгаряне на въглища и на до 20% биомаса/.</p> <p>Набраната сума от издадената емисия е в размер на 4,000,000 лева, като средствата са изразходвани както следва:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оборотни средства – от общо набраната сума по облигационната емисия, са използвани за закупуване на въглища 3 403 900 лева.;</li> <li>2. Плащане на задължения към доставчици – 563 500 лева.;</li> <li>3. Реструктуриране на горивната база – съвместно изгаряне на въглища и на до 20% биомаса – 32 600 лева.;</li> <li>4. Закупуване на квоти и/или развитие на инвестиционен проект по искане за дерогация по чл. 10 от Директива 2003/87 на ЕС – не са използвани средства от емисията.</li> </ol>
Д.3	<p>Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска фондова борса – София“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации. Общата номинална стойност на първата емисия облигации на “ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ” ЕАД е в размер на 4 000 000 (четири милиона) лева, разпределени в 4 000 (четири хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една. Емисията облигации е първично пласирана при условията на частно предлагане от емитента чрез ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД. Допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, корпоративните облигации от настоящата емисия, се считат от датата, определена от Съвета на директорите на БФБ – София АД и се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.</p>
Д.4	<p>Никое от посочените в този документ лица няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента, и възнаграждението на никое от посочените в този документ лица няма не зависи от успеха на допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, за което е изготвен документът. На Емитента не са известни съществуващи или потенциални конфликти на интереси във връзка с настоящата емисия корпоративни облигации.</p>
Д.7	<p>Няма разходи, които се начисляват от емитента на инвеститорите при допускането на търговията на настоящата емисия облигации.</p>