

## ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА АКЦИИ НА „ТОПЛОФИКАЦИЯ – РУСЕ” АД

(Дружество, регистрирано съгласно законодателството на Република България и вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 117005106)

### РЕЗЮМЕ

**ЧАСТ I от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акции  
на „ТОПЛОФИКАЦИЯ – РУСЕ” АД**

<b>ВИД</b>	<b>ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, С ПРАВО НА ЕДИН ГЛАС</b>
<b>НОМИНАЛ</b>	<b>1.00 ЛЕВ ЗА АКЦИЯ</b>
<b>БРОЙ</b>	<b>28 349 152</b>
<b>РЕГИСТЪР</b>	<b>ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД</b>

03.02.2021г.

#### **I. ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ**

##### **1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа**

Международният номер за идентификация на акциите на „Топлофикация - Русе“ АД е: BG1100013207.

##### **2. Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект;**

Наименованието на емитента е **ТОПЛОФИКАЦИЯ – РУСЕ” АД**, Дружеството е регистрирано по законодателството на Република България и е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 117005106 и седалище и адрес на управление - гр. Русе, ул. „ТЕЦ - ИЗТОК”. Дружеството има следните канали за контакти и комуникация - интернет страница : [www.toplo-ruse.com](http://www.toplo-ruse.com) и телефони за контакт: 082/ 883 313 и 0886 317 986, всеки работен ден от 9.30 до 16:30 часа, лице за контакт: Павлина Петрова. Идентификационен код на правния субект (LEI код): 485100RYJ2MVDPH6X11.

##### **3. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;**

Лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на БФБ е „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД.

##### **4. Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта;**

Проспектът се одобрява от Комисия за Финансов Надзор на Република България. Адрес на регулатора: 1000 София, ул. Будапеща 16, телефон: +359 2 9404 999, [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

##### **5. Датата на одобряване на проспекта.**

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акции на „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД с Решение № № 89-ПД от 23.02.2021 г.. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в него информация.

## **6. Предупреждения**

Настоящото Резюме следва да се схваща като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта, преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта или, разгледано заедно с останалите части на Проспекта, не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

## **II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **1. Кой е емитентът на ценните книжа?**

Дружеството е регистрирано по законодателството на България и е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 117005106, със седалище и адрес на управление - гр. Русе, ул. „ТЕЦ - ИЗТОК“. Дружеството има следните канали за контакти и комуникация - интернет страница: [www.toplo-ruse.com](http://www.toplo-ruse.com) и телефони за контакт: 082/ 883 313 и 0886 317 986. Идентификатор на юридическото лице – LEI 485100RYJ2MVDPII6X11. Дружеството учредено през 1991 г., фирмено дело No 4342/1991, и не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Емитентът е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Съветът на директорите на Дружеството е в състав - Севдалин Желев, Тярко Боянов Георгиев, Христо Георгиев Димитров, Павлина Любенова Петрова и Иво Митков Ханджиев – член на СД. „ТОПЛОФИКАЦИЯ – РУСЕ“ АД се представлява пред трети лица от Изпълнителният директор Севдалин Желев.

„ТОПЛОФИКАЦИЯ – РУСЕ“ АД има следния предмет на дейност: производство на електрическа и топлинна енергия, комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия, пренос на топлинна енергия, поддръжка и експлоатация на газопроводи ниско налягане и други дейности и услуги, обслужващи основната дейност, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

„Топлофикация - Русе“ АД има регистриран капитал в размер на 28 349 152 акции, всяка с номинал от 1 лев. Мажоритарен акционер с 99.99% в капитала на емитента е „Топлофикация - Плевен“ ЕАД. От своя страна, „Топлофикация - Плевен“ ЕАД се контролира от Едноличния му собственик на капитала 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 и контролирано на 100 % от Директора Елизабет Улъм. Капиталът на Каталанд Лтд. е в размер на 1 британска лира, разпределен в 1 броя дялове, с номинална стойност 1 британска лира. В качеството си на действителен собственик на Каталанд Лтд, Елизабет Улъм контролира непряко и „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД.

Мажоритарният собственик „Топлофикация - Плевен“ ЕАД има капитал в размер на 19 841 689 лева, разпределен в 19 841 689 броя обикновени, поименни акции, всяка с номинал 1 лев. „Топлофикация - Плевен“ ЕАД упражнява контрол върху „Топлофикация - Русе“ АД чрез решенията взети на редовни и извънредни Общи събрания на акционерите, при спазването на изискванията на Устава на дружеството, Търговския закон и ЗППЦК. Стриктната номенклатурна среда гарантира предотвратяване на евентуални злоупотреби вследствие на контрола, упражняван от мажоритарния собственик.

Никой от акционерите на „ТОПЛОФИКАЦИЯ РУСЕ“ АД няма различни права на глас. Всички акции на Емитента са обикновени, поименни с право на 1 глас и дават равни права на своите притежатели.

## 2. Идентификационни данни на законово определените одитори

За финансовата 2019г. - "АКТИВ" ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 813194075, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. Дунав № 5, представлявано от Надя Костова, регистриран одитор с диплом №207;

За финансовата 2018 - ОД „Акаунтинг Одитинг“ ООД, регистрирано одиторско предприятие с рег. номер 150, със седалище и адрес на управление: гр. Габрово п.к. 5300, ул. Стефан Караджа № 2, ет. 4, офис 1, представлявано от Елена Илиева, регистриран одитор;

За финансовата 2017 г. - „АДА СОФТ ОДИТ“ ООД , гр. Пазарджик , ул. Гаврил Кръстевич № 6, регистрирано одиторско предприятие, представлявано от Елеонора Иванова Билбилева, регистриран одитор с рег. номер 608,

3. Няма одитори, които са били отстранени или с които е прекратена процедурата за годишен финансов одит. Съгласно Закона за счетоводството, емитентът чрез решение на Едноличния собственик на капитала избира одитор за всяка една финансова година за периодите, обхващащи финансовата информация.

## 4. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Таблиците по-долу представят избрана финансова информация за Дружеството към финансовите години, приключили на 31 декември 2017 г., 31 декември 2018 г., 31 декември 2019 г. и 31 декември 2020 г.

### Отчет за доходите - таблица 1

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Съвкупни приходи</b>	81 672	88 265	77 804	68 430
<b>Оперативна печалба/загуба</b>	8 511	18 503	14 784	6 277
<b>Нетна печалба или загуба</b>	4 435	1 894	11 065	5 291*
<b>Годишен ръст на приходите</b>		8,1%	-11,9%	-12,00%
<b>Оперативен марж</b>	10%	21%	19%	9%
<b>Нетен марж</b>	5%	2%	14%	8%
<b>Доход на една акция</b>	0,16 лв.	0,07 лв.	0,39 лв.	0,19лв

### Счетоводен баланс – таблица 2

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Съвкупни активи</b>	<b>139 789</b>	<b>169 235</b>	<b>231 672</b>	<b>226 281</b>
<b>Съвкупен собствен капитал</b>	68 463	70 357	81 422	86 713
<b>Нетни финансови задължения</b>	22 010	23 284	33 490	40 736

### Отчет за паричните потоци – таблица 3

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Нетни парични потоци от основна дейност</b>	3 252	3 770	7 491	9 507
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	-2 921	-3 299	-7 293	(16 622)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	-240	-488	-268	7 204

*Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Топлофикация-Русе“ АД за 2017г., 2018г. и 2019г. и междинен финансов отчет на Емитента към 31.12.2020 г.*

*\*нетна печалба преди данъци.*

### **Проформа финансова информация**

Към момента на изготвянето на Проспекта и дванадесет месеца по-рано не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

### **Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди**

Одиторските доклади по одитираната финансова информация за годините включени в този документ са заверени с квалифицирано мнение.

В одиторския доклад за 2017 г., изготвен от АДА СОФТ ОДИТ ООД, относно одита на финансовия отчет, в частта квалифицирано одиторско е отразено следното становище:

База за изразяване на квалифицирано мнение:

1. Дружеството докладва имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи по модела на преоценената стойност с балансова стойност съответно 50 754 хил. лв. към 31.12.2017г. и 54 078 хил. лв. към 31.12.2016г. Преоценените стойности на тези активи са базирани на извършена през 2010г. оценка от лицензиран оценител. С оглед актуалните нормативни изисквания на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013г.) считаме, че вероятното отклонение между така докладваната стойност и справедливата стойност на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи, както и значимостта на необходимите оповестявания, би било съществено за финансовите отчети като цяло.

Вземане на стойност 3669047.14 от предприятие, обявено в несъстоятелност не е обезценено. Към датата на нашия доклад предприятието е заличен търговец от ТР. (Предприятие Европа маркет ООД заличено от ТР на 18.03.2018) Виж оповестяване в т.б.

Съдебни и присъдени вземания, които са оповестени на стойност 8 786 хил.лв. В случай, че бяха обезценили вземането стойността им щеше да възлиза на 5 117 хил.лв.

В одиторския доклад за 2018 г., изготвен от „АКАУНТИНГ ОДИТИНГ“ ООД, относно одита на финансовия отчет, в частта квалифицирано одиторско е отразено следното становище:

База за изразяване на квалифицирано мнение:

1. Дружеството докладва имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи с балансова стойност както следва: 50 158 хил. лв. към 31.12.2018г. и 50 754 хил. лв. към края на предходната година по модела на преоценената стойност. Стойността на тези активи е базирана на извършената през 2010г. преоценка от лицензиран оценител. С оглед изискванията на МСФО 13 (в сила от 01.01.2013г.) считаме, че вероятното отклонение между така докладваната стойност и справедливата стойност на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи, както и значимостта на необходимите оповестявания, би било съществено за финансовите отчети като цяло.

2. Дружеството има съдебни и присъдени вземания, посочени в отчета за финансовото състояние в размер 4924 хил. лв., в т.ч. от населението 3516 хил. лв., което представлява потенциален риск и несигурност по отношение на частичната или цялостна несъбираемост на тези вземания и необходимост от тяхната обезценка.

3. В отчета за финансовото състояние Дружеството отчита вземания и цесия, оповестени в приложение номер 3 в размер на 56 076 хил. лв. и свързани с тях пасиви за 41 300 хил. лв. Ние не бяхме в

състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, за да се убедим в достатъчна степен на сигурност на възстановителната им стойност и за това дали са необходими някакви корекции на балансовата им стойност към тази дата.

В одиторския доклад за 2019 г., изготвен от ОД "АКТИВ" ООД, относно одита на финансовия отчет, в частта квалифицирано одиторско мнение е отразено следното становище:

База за изразяване на квалифицирано мнение:

1. Дружеството докладва имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи по модела на преоценената стойност с балансова стойност съответно 44 195 хил. лв. към 31.12.2019 г. и 50 158 хил. лв. към 31.12.2018 г. Преоценените стойности на тези активи са базирани на извършена през 2010г. оценка от лицензиран оценител. С оглед актуалните нормативни изисквания на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г.) считаме, че вероятното отклонение между така докладваната стойност и справедливата стойност на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи, както и значимостта на необходимите оповестявания, би било съществено за финансовите отчети като цяло.

2. Дружеството има съдебни и присъдени вземания в размер 3 951 хил. лв., в т.ч. от населението 3 510 хил. лв., което представлява потенциален риск и несигурност по отношение на частичната или цялостна несъбираемост на тези вземания и необходимост от тяхната обезценка.

#### **5. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?**

При осъществяване на дейността си „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

- Фирмен риск - Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат
- Технологичен риск – свързан с необходимите нови технологии за обслужване дейността на Дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.
- Регулативен риск - свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешно-дружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти.
- Риск от промяна в акционерната структура - предвид факта, че Дружеството ще бъде публично търгувано, Емитентът ще е изложен на рискове, свързани с евентуална промяна на собствеността върху акциите от капитала му. Предвид наличието на сключен договор за учредяване на особен залог на търговското предприятие по договор за заем с Про Трейд Финанс Консулт ЕООД, съществува риск за настоящите и потенциалните бъдещи акционери при не изпълнение на поетите ангажименти от страна на Емитента, зложния кредитор да се удовлетвори от търговското предприятие на Емитента, като съвкупност или от отделни негови активи по реда на Закона за особените залози.

### **III. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 28 349 152 броя обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „Топлофикация - Русе“ АД. Международният номер за идентификация на акциите на е: BG1100013207. Акциите ще се предлагат само в Република България.

Емисията акции е деноминирана в български лева (BGN). Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Общата номинална стойност на емисията е 28 349 152 лева. Цената, на която Емитентът ще заяви акциите за въвеждане на търговия на „Българска Фондова Борса“ АД, ще бъде равна на 3 (три) лева

Издадените акции се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД

Прехвърлянето на акциите има действие от регистриране на сделката в Централен Депозитар АД със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4., който е българският национален регистър за безналични ценни книжа и който води книгата на акционерите на „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД,

Акциите от емисията дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е прието решение за разпределяне на печалбата.

Всяка акция от емисията дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

#### **Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа**

Ценови риск - след допускането до регулиран пазар, цената на акциите на емитента ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Ликвиден риск - свързан с ликвидността на самия пазар на ценните книжа и изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадените ценни книжа на вторичния пазар. Ликвидният риск за инвеститорите в акциите на „Топлофикация-Русе“ АД се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби.

#### **IV. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

##### **1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?**

„ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД е изготвило Проспекта с цел допускане до търговия на регулиран пазар на съществуващата емисия акции на Дружеството - вторично публично предлагане на ценни книжа.

С издаване на потвърждение на настоящия проспект, КФН ще впише акциите от капитала на Дружеството, във водения регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар, съответно ще впише Дружеството в регистъра на публичните дружества.

Началната дата на въвеждане на акциите за търговия на регулиран пазар се определя с решение на Съветите на директорите на БФБ АД. .. От тази дата всеки акционер може да предлага притежаваните от него акции за продажба, а всеки потенциален инвеститор – да подава поръчки за покупка чрез лицензиран инвестиционен посредник.,

Няма срок (крайна дата) за търговия с акциите на Дружеството.

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) акция, съгласно действащите към настоящия момент Правила за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД. Няма ограничения за максимален брой акции, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

Заплащането на акциите се извършва чрез съответния инвестиционен посредник по правилото „доставка срещу заплащане“. Сетълментът на сделките, сключени на БФБ, е на T+2, където T е денят на сключване на сделката.

След приключване на сетълмента Централен Депозитар АД заверява клиентската подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях акции. Удостоверителни документи за собственост върху ценни книжа от капитала на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от Централен Депозитар АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва

## **2. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия регулиран пазар?**

Искането за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на “ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ” АД се прави от самият Емитент. След допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисията акции на Емитента, всички притежатели на акции могат да предложат акциите си за продажба.

## **3. Защо е съставен този Проспект?**

Проспектът за допускане на акции на “ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ” АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на акциите на Емитента за търговия на „Българска Фондова Борса“ 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 ценните книжа. Искането за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа има за цел да осигури ликвидност при търгуване с акциите на компанията и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

---

---

## ДЕКЛАРАЦИИ

---

---

### ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ:

Долуподписаните Иво Иванов Сеизов, Управител на „Кепитъл Адвайзър“ ЕООД, Кристина Бояджиева и Полина Маринова – Управители на ИП „Гранд Кепитал“ ООД, и Севдалин Желев Желев, Изпълнителен директор на „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД, като съставихме настоящия документ декларираме, че доколкото ни е известно и след като сме положили всички разумни усилия да се уверим в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Иво Сеизов

Кристина Бояджиева

Севдалин Желев

.....

.....

.....

Полина Маринова

.....

### ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЗАКОННИЯ ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ТОПЛОФИКАЦИЯ-РУСЕ“ АД:

Долуподписаният Севдалин Желев Желев в качеството ми на Изпълнителен директор на „ТОПЛОФИКАЦИЯ - РУСЕ“ АД, декларирам, че след като положих всички разумни грижи да се уверя в това, Резюмето съответства на изискванията на закона.

Севдалин Желев

.....