

# TECHIM BANK

Централно управление



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеща” № 16,  
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО  
„Българска Фондова Борса-София” АД,  
ул. „Три уши” № 6,  
гр. София – 1301

Уважаеми Господа,  
В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Техноимпортекспорт” АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

22.02.2017г.  
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор:

/ М. Видолска

Изпълнителен Директор:

/ Ив. Дончев



**Доклад**  
**на „Тексим Банк“ АД**  
**в качеството ѝ на Довереник на облигационерите**  
**на „Техноимпортекспорт“ АД**  
 ISIN код на емисията: BG2100013122  
 Борсов код на емисията: 1ТХА  
 Емитент: „Техноимпортекспорт“ АД  
 Период: 01.10.2016 г.- 31.12.2016 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, емитирани от „Техноимпортекспорт“ АД на 10.08.2012г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. „Техноимпортекспорт“ АД запазва основния си предмет на дейност: строителен мениджмънт и отдаване под наем на офисни и складови площи. През първото тримесечие на 2013 г. година КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от Дружеството, и същите са допуснати до търговия на „БФБ“ АД.

Към 31.12.2016 г. активите на „Техноимпортекспорт“ АД отчитат ръст от 8,15% спрямо 30.09.2016 г.

Активи	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q4' 2016/	% от активите към 31.12.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3' 2016	
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	39	47	53	-17,02%	0,04%
Финансови активи	100	0	100		0,10%
Инвестиционни имоти	36499	32772	32797	11,37%	35,41%
Инвестиции в дъщерни предприятия	1	1	1	0,00%	0,00%
Инвестиции в асоциирани предприятия					
Други инвестиции	911	9169	9165	-90,06%	0,88%
Дългосрочни вземания от свързани лица	1518	1516	1516	0,13%	1,47%
Отсрочени данъчни активи	2	2	2	0,00%	0,00%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>39 070</b>	<b>43 507</b>	<b>43 634</b>	<b>-10,20%</b>	<b>37,90%</b>

<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	26	28	28	-7,14%	0,03%
Незавършени услуги	0	3	0	-100,00%	0,00%
Краткосрочни финансови активи	47069	35817	41189	31,42%	45,66%
Краткосрочни вземания от свързани лица	537	2399	2336	-77,62%	0,52%
Търговски вземания	7304	6361	5947	14,82%	7,09%
Данъчни вземания	0	204	0	-100,00%	0,00%
Други вземания	7612	5818	6111	30,84%	7,38%
Парични средства и парични еквиваленти	1457	1170	411	24,53%	1,41%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>64 005</b>	<b>51 800</b>	<b>56 022</b>	<b>23,56%</b>	<b>62,10%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>103 075</b>	<b>95 307</b>	<b>99 656</b>	<b>8,15%</b>	<b>100,00%</b>

Нетекущите активи отчитат понижение от 10,20% спрямо края на третото тримесечие на 2016 г. основно по линия на "други инвестиции", а текущите отчитат ръст от 23,56% основно по линия на „краткосрочни финансови активи“ и „други вземания“.

#### 1.1 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Техноимпортекспорт“ АД

	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q4' 2016/ Q3' 2016	% от собствения капитал и пасивите към 31.12.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал и пасиви</b>					
<b>Собствен капитал</b>					
Основен акционерен капитал	137	137	137	0,00%	0,13%
Резерви	3715	3715	3715	0,00%	3,60%
Неразпределена печалба / Натрупана загуба	7279	3427	3801	112,40%	7,06%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>11 131</b>	<b>7 279</b>	<b>7 653</b>	<b>52,92%</b>	<b>10,80%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни финансови задължения	31501	32076	34859	-1,79%	30,56%
Задължения към свързани лица					
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>31 501</b>	<b>32 076</b>	<b>34 859</b>	<b>-1,79%</b>	<b>30,56%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни финансови задължения	22648	25514	23544	-11,23%	21,97%
Краткосрочни задължения към свързани лица					
Данъчни задължения	148	106	177	39,62%	0,14%
Търговски задължения	21261	21013	19740	1,18%	20,63%

Задължения към персонала	47	45	50	4,44%	0,05%
Други	16339	9274	13633	76,18%	15,85%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>60 443</b>	<b>55 952</b>	<b>57 144</b>	<b>8,03%</b>	<b>58,64%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>91 944</b>	<b>88 028</b>	<b>92 003</b>	<b>4,45%</b>	<b>89,20%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>103 075</b>	<b>95 307</b>	<b>99 656</b>	<b>8,15%</b>	<b>100,00%</b>

Към 31.12.2016 г. собствения капитал и пасивите на „Техноимпортекспорт“ АД се увеличават с 8,15% спрямо 30.09.2016 г. Към края на разглеждания период собствения капитал на дружеството бележи ръст от почти 53% до 11 131 хил.лв., спрямо 7 279 хил. лв. към 30.09.2016 г. Промяната се дължи на ръста в неразпределената печалба през четвъртото тримесечие на 2016г.

Нетекущите пасиви отчитат спад от 1,79% по линия на "дългосрочни финансови задължения", а текущите ръст от 8,03% по линия на „търговски задължения“ и „други“.

## 1.2 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q3 2015	Q4 2016/ Q4 2015
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
<b>Приходи</b>					
Приходи от продажби на стоки					
Приходи от продажби на услуги	22985	11383	15453	8139	101,92%
Финансови приходи					
Други приходи	842	86	804	6	879,07%
Увеличение на незавършени услуги	0	61	3	0	-100,00%
<b>Общо приходи</b>	<b>23827</b>	<b>11530</b>	<b>16260</b>	<b>8145</b>	<b>106,65%</b>
Разходи за материали	-45	-123	-24	-34	-63,41%
Разходи за външни услуги	-20965	-9512	-15288	-6427	120,41%
Разходи за персонала	-402	-465	-277	-367	-13,55%
Разходи за възнаграждения					
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-38	-45	-755	-33	-15,56%
Финансови разходи					
Разходи за осигуровки					
Балансова ст-ст на продадените активи					
Намаление на незавършените услуги	0	0	0	-5	
Други разходи	-290	-502	-28	-20	-42,23%
<b>Оперативни разходи общо</b>	<b>-21740</b>	<b>-10647</b>	<b>-16372</b>	<b>-6886</b>	<b>104,19%</b>
Печалба/загуба от продажба нетекущи активи	0	2688	0	2789	-100,00%
Печалба/ загуба от продажба на стоки	-2	0	0	3	
Финансови приходи / разходи от лихви	-2682	-2869	-1624	-2233	-6,52%
Печалба от операции с фин активи	430	98	430	43	338,78%
Други финансови позиции	2681	650	-32	338	312,46%



Всичко финансови приходи/разходи	427	567	-1226	940	-24,69%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	2514	1450	-1338	2199	73,38%
Разходи за данъци върху дохода					
Нетна печалба за годината	2514	1450	-1338	2199	73,38%
Общо всеобхватен доход за периода	2514	1450	-1338	2199	73,38%

Към 31.12.2016 г. „Техноимпортекспорт“ АД реализира приходи от продажби на услуги в размер на 22 985 хил.лв., което представлява ръст от над 100% спрямо реализираните през съпоставимия период на миналата година приходи от същия вид. Наблюдаваме сериозен ръст при реализираните „разходи за външни услуги“ (+120,41%), което обуславя и увеличение в оперативните разходи от почти 105% спрямо съпоставимия период. В крайна сметка финансовият резултат за периода е нетна печалба в размер на 2 514 хил.лв. спрямо печалба от 1 450 хил.лв. към 31.12.2015 г.

### 1.3 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Текуща ликвидност	1,0589	0,9258	0,9804	1,0862
Бърза ликвидност	1,0585	0,9253	0,9799	1,0856
Незабавна ликвидност	0,0241	0,0209	0,0072	0,0065

Към края на четвъртото тримесечие на 2016г. всички показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2016г.

### 1.4 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0,3056	0,3366	0,3498	0,3748
Общ дълг/Активи	0,8920	0,9236	0,9232	0,9026
Общ дълг/Собствен капитал	8,2602	12,0934	12,0218	9,2698
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	9,2602	13,0934	13,0218	10,2698

През разглеждания период всички съотношения за платежоспособност отчитат подобрение спрямо предходното тримесечие.

## **2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.**

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е обезпечило облигационерите с първа по ред ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, община Варна, кв.3 представляващ УПИ Автошкола ДОСО, с площ от 48 140 кв.м., заедно с построените в имота административни, производствени и складови сгради, учебен блок, маза, етаж от общежитие, гаражни клетки, сервизна работилница, бензиностанция.

Подробна информация относно обезпечението е налична в Проспекта за публично предлагане на емисията.

През разглеждания период не са настъпили промени в състоянието на недвижимите имоти, дадени в обезпечение.

Емитентът е застраховал в полза на банката довереник недвижимия имот, предмет на обезпечението, срещу всички присъщи рискове.

Дружеството се задължава към всеки един момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации. Към 31.12.2016 г. нивото на обезпечение надхвърля предвидения праг от 120%.

## **3 Изразходване на средствата от облигационния заем.**

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, са използвани за покриване на текущи задължения в хода на изпълнение на строителни дейности и приемането им с акт образец 19.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 8% проста годишна лихва. Облигационния заем е за период от 7 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция: ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Всички лихвени плащания по емисията през отчетния период (01.01.2016 – 31.12.2016г.) са направени.

## **4 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.2 от ЗППЦК

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/М. Видолубна

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/И. Дончев

