

Централно управление

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

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

Уважаеми дами и 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!

С Уважение:

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/

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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 2018г. „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.

1.1 Анализ на активите на „Техноимпортекспорт“ АД

Към 31.12.2018г. активите на „Техноимпортекспорт“ АД отчитат спад от 2,28% спрямо 30.09.2018г.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4' 2018/ Q3' 2018	% от активите към 31.12.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	502	185	182	171.35%	0.74%
Нематериални активи	16				0.02%
Инвестиционни имоти	38681	38681	38681	0.00%	57.20%
Инвестиции в дъщерни предприятия	1	1	1	0.00%	0.00%
Други инвестиции	4156	5661	9636	-26.59%	6.15%
Дългосрочни вземания от свързани лица	3168	1506	1506	110.36%	4.68%
Нетекущи активи	46 524	46 034	50 006	1.06%	68.80%

Текущи активи					
Материални запаси	27	29	30	-6.90%	0.04%
Незавършени услуги	1	146	156	-99.32%	0.00%
Краткосрочни финансови активи	0	11	11	-100.00%	0.00%
Краткосрочни вземания от свързани лица	1	922	901	-99.89%	0.00%
Търговски вземания	1809	5292	5344	-65.82%	2.68%
Данъчни вземания	0	0	5		
Други вземания	17236	16606	17371	3.79%	25.49%
Парични средства и парични еквиваленти	2027	166	193	1121.08%	3.00%
Общо текущи активи	21 101	23 172	24 011	-8.94%	31.20%
Общо активи	67 625	69 206	74 017	-2.28%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 1,06% спрямо края на третото тримесечие на 2018г. по линия на „дългосрочни вземания от свързани лица“. Текущите спадат с близо 9,00% основно по линия на „краткосрочни вземания от свързани лица“ и „търговски вземания“.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Техноимпортекспорт“ АД

	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4' 2018/ Q3' 2018	% от собствения капитал и пасивите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал и пасиви					
Собствен капитал					
Основен акционерен капитал	137	137	137	0.00%	0.20%
Резерви	3715	3715	3715	0.00%	5.49%
Неразпределена печалба / Натрупана загуба	13844	9193	10268	50.59%	20.47%
Общо собствен капитал	17 696	13 045	14 120	35.65%	26.17%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни финансови задължения	27794	28651	31462	-2.99%	41.10%
Отсрочени данъчни пасиви	398	398	398	0.00%	0.59%
Общо нетекущи пасиви	28 192	29 049	31 860	-2.95%	41.69%
Текущи					
Краткосрочни финансови задължения	5654	7914	6592	-28.56%	8.36%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2957	3489	3283	-15.25%	4.37%
Данъчни задължения	555	236	231	135.17%	0.82%
Търговски задължения	1201	4780	4874	-74.87%	1.78%
Задължения към персонала	30	42	37	-28.57%	0.04%

Други	11340	10651	13020	6.47%	16.77%
Текущи пасиви	21 737	27 112	28 037	-19.83%	32.14%
Общо пасиви	49 929	56 161	59 897	-11.10%	73.83%
Общо собствен капитал и пасиви	67 625	69 206	74 017	-2.28%	100.00%

Към 31.12.2018г. собствения капитал и пасивите на „Техноимпортекспорт“ АД намаляват с 2,28% спрямо 30.09.2018г. Към края на разглеждания период собствения капитал на дружеството се повишава с 35,65% до 17 696 хил.лв., спрямо 13 045 хил. лв. към 30.09.2018г. Промяната се дължи на ръст в неразпределената печалба през четвъртото тримесечие на 2018г.

Нетекущите пасиви отчитат спад от близо 3,00% по линия на "дългосрочни финансови задължения". Текущите пасиви се понижават с 19,83% основно по линия на „търговски задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	Q4 2018/ Q4 2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи					
Приходи от продажби на услуги	7243	73540	3997	60593	-90.15%
Други приходи	106	81	151	15	30.86%
Увеличение на незавършени услуги			144		
Общо приходи	7349	73621	4292	60608	-90.02%
Разходи за материали	-52	-52	-16	-19	0.00%
Разходи за външни услуги	-5559	-58095	-3446	-50227	-90.43%
Разходи за персонала	-393	-706	-284	-502	-44.33%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-7	-28	-6	-24	-75.00%
Намаление на незавършените услуги	-1				****
Други разходи	-410	-724	-320	-145	-43.37%
Оперативни разходи общо	-6422	-59605	-4072	-50917	-89.23%
Печалба/загуба от продажба нетекущи активи	1		5		****
Печалба/ загуба от продажба на стоки	11		1		****
Финансови приходи / разходи от лихви	-1603	-2298	-1201	-1987	-30.24%
Печалба от операции с фин активи	5439	-7066	364	-223	****
Други финансови позиции	-2903	-229	-2168	-84	1167.69%
Всичко финансови приходи/разходи	945	-9593	-2999	-2294	****
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1872	4423	-2779	7397	-57.68%
Разходи за данъци върху дохода					
Нетна печалба за годината	1872	4423	-2779	7397	-57.68%
Общо всеобхватен доход за периода	1872	4423	-2779	7397	-57.68%

Към 31.12.2018г. „Техноимпортекспорт“ АД реализира приходи от продажби на услуги в размер на 7 243 хил.лв., което представлява спад от над 90% спрямо реализираните през съпоставимия период на миналата година 73 540 хил. лв. Наблюдаваме сериозен спад при реализираните „разходи за външни услуги“ (-90,43%), което обуславя и намаление в оперативните разходи от 89,23% спрямо съпоставимия период на 2017г. Прави впечатление, реализираната печалба от операции с финансови активи (5 439 хил. лв.), спрямо загуба по това перо от 7 066 хил. лв. през декември 2017г., което спомага финансовият резултат за периода да е нетна печалба от 1 872 хил.лв.

1.4 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	0.9707	0.8547	0.8564	0.9556
Бърза ликвидност	0.9695	0.8536	0.8553	0.9549
Незабавна ликвидност	0.0933	0.0061	0.0069	0.0083

Към края на декември 2018г. всички разглеждани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо третото тримесечие на 2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.4169	0.4197	0.4304	0.3737
Общ дълг/Активи	0.7383	0.8115	0.8092	0.8244
Общ дълг/Собствен капитал	2.8215	4.3052	4.2420	4.6954
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.8215	5.3052	5.2420	5.6954

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват, спрямо месец септември на 2018г.

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, сервисна 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 остатъчна стойност на издадените облигации. Към 31.12.2018г. 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). Към края на месец декември 2018г. емитентът е изплатил всички дължими лихвени и главнични плащания.

4 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/И. Дончев/

