



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!

Варна,
27.05.2022г.

С уважение:

Управител: _____
/ И. Петров /

Управител: _____
/ д-р Я. Русинов /



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД
ISIN код на емисията: BG2100016208
Борсов код на емисията: TIEB
Емитент: „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД
Период: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД на 22.12.2020г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 18.01.2021г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2022г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД запазва дейността си: Проектиране, строителство, инженеринг, ремонтни работи, реконструкция и рехабилитация на обществени и жилищни сгради и обекти от транспортната инфраструктура; реализация на инвестиционни проекти в т.ч. инвеститорски контрол, поддръжка, управление, стопанисване и отдаване под наем на офисни, производствени, складови и други помещения; консултантски услуги, търговско представителство и посредничество; посредническа дейност по информирание и наемане на работа в Република България и в чужбина, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД

Към 31.03.2022 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 124 833 хил. лв., отбелязвайки ръст от 3.5% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Δ Q1 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2021	към 31.03.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	995	998	-0.30%	0.80%
Нематериални активи	12	13	-7.69%	0.01%
Инвестиционни имоти	39328	39328	0.00%	31.50%
Други инвестиции	10700	10700	0.00%	8.57%
Финансови вземания	41155	40777	0.93%	32.97%
Други вземания	0	11706	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	43	138	-68.84%	0.03%

Общо нетекущи активи	92 233	103 660	-11.02%	73.89%
Текущи активи				
Материални запаси	27	26	3.85%	0.02%
Незавършени услуги	66	66	0.00%	0.05%
Финансови вземания	915	1347	-32.07%	0.73%
Вземания от свързани лица	13550	7	193471.43%	10.85%
Търговски вземания	9944	8597	15.67%	7.97%
Други вземания	7702	6568	17.27%	6.17%
Пари и парични еквиваленти	396	338	17.16%	0.32%
Общо текущи активи	32 600	16 949	92.34%	26.11%
Общо активи	124 833	120 609	3.50%	100.00%

Нетекущите активи се понижават с 11.02% през периода. За това допринася основно понижението в „Други вземания“. Текущите активи бележат ръст от 92.34% спрямо 31.12.2021 г. Най-голям принос за това имат повишенията във вземанията от свързани лица, като ефекта се допълва и от по-високите търговски и други вземания. Лек спад отбелязват краткосрочните финансови вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Δ Q1 2022	% от СК и пасивите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2021	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.11%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.98%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	17798	17442	2.04%	14.26%
Общо собствен капитал	21 650	21 294	1.67%	17.34%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	72874	67538	7.90%	58.38%
Отсрочени данъчни пасиви	1313	1313	0.00%	1.05%
Общо нетекущи пасиви	74 187	68 851	7.75%	59.43%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	4670	4092	14.13%	3.74%
Задължения към свързани лица	4797	8799	-45.48%	3.84%
Данъчни задължения	399	341	17.01%	0.32%
Търговски задължения	3841	3263	17.71%	3.08%
Задължения към персонала и осигурители	42	45	-6.67%	0.03%
Други задължения	15247	13924	9.50%	12.21%
Общо текущи пасиви	28 996	30 464	-4.82%	23.23%
Общо пасиви	103 183	99 315	3.89%	82.66%

Общо собствен капитал и пасиви	124 833	120 609	3.50%	100.00%
---------------------------------------	----------------	----------------	--------------	----------------

Към 31.03.2022г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 21 650 хил. лв. Отчита се повишение в размер на 1.67% спрямо предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви се увеличават със 7.75%, заради ръста в дългосрочните финансови задължения до 72 874 хил. лв. Текущите пасиви се понижават с 4.82%, основно поради понижението в краткосрочните задължения към свързани лица. Повишение се наблюдава в търговските, финансовите и другите задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие нарастват спрямо края на предходното тримесечие с 3.89% до 103 183 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2022 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q1 2021
Приходи от продажба на услуги	8079	3638	122.07%
Други приходи/ загуби от дейността (нетно)	190	-	
Разходи за материали	-2	-11	-81.82%
Разходи за външни услуги	-7539	-3364	124.11%
Разходи за персонала	-75	-75	0.00%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-4	-	
Други разходи	-2	-7	-71.43%
Резултат от оперативна дейност	647	181	257.46%
Печалба/ Загуба от операции с фин.активи	-953	-	
Финансови приходи/ разходи от лихви	-418	136	-407.35%
Други финансови позиции	1225	-15	-8266.67%
Всичко финансови приходи/ разходи	-146	121	-220.66%
Печалба/ Загуба преди данъци	501	302	65.89%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-50	-	
Отсрочени данъци	-95	-	
Печалба/ Загуба за годината	356	302	17.88%
Общо всеобхватен доход (загуба)	356	302	17.88%

Към края на първото тримесечие на 2022г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 647 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 181 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се сравнително близко

нарастване както на приходите от продажби, така и на разходите, но приходите все пак нарастват в по-голяма степен, а и дружеството реализира и други приходи, които допринасят за по-големия оперативен резултат. Нетният резултат от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2022г. е отрицателен, за разлика от съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 501 хил. лв. печалба от началото на 2022г. Съответно, като се отчетат разходите за данъци, печалбата за периода в края на първото тримесечие на 2022 г. е в размер на 356 хил. лв. при печалба от 302 хил. лв. година по-рано.

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	Q1 2022	Q4 2021
Текуща ликвидност	1.1243	0.5564
Бърза ликвидност	1.1211	0.2711
Незабавна ликвидност	0.0137	0.0111
Абсолютна ликвидност	0.0137	0.0111

През анализирания период разглежданите показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо стойностите от края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5943	0.5709
Общ дълг/Активи	0.8266	0.8234
Общ дълг/Собствен капитал	4.7660	4.6640
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.7660	5.6640

Към 31.03.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

Съгласно предвиденото в чл.100з от ЗППЦК, облигационният заем на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД е обезпечен с първи по ред особен залог на вземания по смисъла на Закона за особените залози, учреден в полза на „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на Довереник на облигационерите, върху вземания на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД от „ЕСКАНА РУСИЯ“ ЕООД, с общ размер към 22.12.2020г. 26 150 048.95 евро, произтичащи от Договор за банков кредит с реф.№ 80800КР-АА-4291 от 21.01.2013 г. изменен и допълнен с Анекс № 1 от 30.08.2013 г., Анекс № 2 от 31.05.2014 г., Анекс № 3 от 27.02.2015г., Анекс № 4 от 30.10.2015 г., Анекс № 5 от 30.12.2015 г., Анекс № 6 от 29.12.2017г. и прехвърлени към „Техноимпортекспорт“ АД с Договор за цесия от 23.12.2020г. Особеният залог е учреден в изпълнение на решенията от

проведеното на 10.12.2021 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД, на което бе взето решение за вписване на ново и замяна на старото обезпечение. На 17.12.2021 г. е сключен договор за учредяване на залог върху вземания по реда на Закона за особените залози между „АБВ Инвестиции“ ЕООД, като Довереник на облигационерите по настоящия заем и в качеството му на заложен кредитор и „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД в качеството му на залогодател. Вписването на учредения с посоченият договор залог в Централния регистър на особените залози бе извършено на 23.12.2021 г. и съгласно решението по т.2 от дневния ред на ОСО от 10.12.2021г. застраховката, обезпечаваща емисията бе прекратена.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

По информация от отчета за изпълнение на задълженията на Емитента, набраните средства са изразходвани съобразно целите, заложи в предложението към инвеститорите и са използвани от „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД за:

- Придобиване на вземане в общ размер на 51 145 хил. лв., обезпечено с първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с площ 90 000 кв. м., представляващ урбанизирана територия с предназначение на земята за многофамилно жилищно строителство- 33 000 хил. лв.

- Придобиване на вземане от търговско дружество с предмет на дейност лечебно-профилактична специализирана извънболнична медицинска дейност и курортология, търговски сделки за нуждите на осъществяваната медицинска дейност и за обслужване на пациентите, обучение на специализанти и продължителна квалификация- 890 хил. лв.

- извършени плащания във връзка с уреждане на акцесорно задължение по договор с контрагент за проектиране, строително-монтажни работи и инженеринг на сервизно обслужващи авиационни сгради за поддръжка и ремонт- 110 хил. лв.

- плащане по договор от 01.07.2020 г. за консултантски услуги с чуждестранно юридическо лице за цялостната дейност включваща: проучване на пазара на поземлените имоти за многоетажно жилищно строителство в столични градове; проучване на публичната информация/сведения за поземлени имоти; при необходимост изготвяне на справочна информация за обектите поземлени имоти; организация на преговори със собственици на поземлените имоти; предварителен анализ на ликвидността на поземлените имоти; консултиране относно държавната регистрация на права върху поземлени имоти и други - 978 хил. лв.

Емитираният на 22.12.2020г. облигационен заем е с обща номинална и емисионна стойност от 35 млн. лв., разпределена в 35 хил. броя облигации с номинал 1000 лв. всяка, със срок от 8 г., считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Лихвените плащания са на 6 месеца – 2 пъти годишно. Лихвата е 3.50 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Амортизацията на главницата е следната: през първите 3 години не се извършват погашения по главницата, от четвъртата до осмата година погашенията на главницата са на 10 равни вноски, всяка на стойност 3 500 000 лева, дължими на датата на всяко лихвено плащане през четвъртата, петата, шестата, седмата и осмата година от емитиране на облигациите.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е платил всички падежирали погасителни вноски.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.03.2022г. стойността на показателя е 0.827 (82.7%);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност съгласно отчета за всеобхватния доход се увеличава с разходите за лихви и сумата се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.03.2022г. стойността на показателя е 2.08;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.03.2022г. стойността на показателя е 1.12.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

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

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

Дата: 27.05.2022 г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /