



**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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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. През последното тримесечие „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През четвъртото 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 31.12.2022 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 128 829 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0.26% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от активите към 31.12.2022 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	17	20	-15.00%	0.01%
Нематериални активи	9	10	-10.00%	0.01%
Инвестиционни имоти	39333	39333	0.00%	30.53%
Други инвестиции	10700	10700	0.00%	8.31%
Финансови вземания	35285	34972	0.90%	27.39%

Вземания от свързани лица	5067	4994	1.46%	3.93%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>90 411</b>	<b>90 029</b>	<b>0.42%</b>	<b>70.18%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	53	29	82.76%	0.04%
Незавършени услуги	146	-	-	0.11%
Финансови вземания	2891	3437	-15.89%	2.24%
Вземания от свързани лица	20634	20151	2.40%	16.02%
Търговски вземания	10903	10624	2.63%	8.46%
Други вземания	3107	3322	-6.47%	2.41%
Пари и парични еквиваленти	684	898	-23.83%	0.53%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>38 418</b>	<b>38 461</b>	<b>-0.11%</b>	<b>29.82%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>128 829</b>	<b>128 490</b>	<b>0.26%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи се повишават с 0.42% през периода. За това допринася основно повишението във финансовите вземания. Текущите активи бележат минимален спад от 0.11% спрямо 30.09.2022 г. Понижения се наблюдават във финансовите и другите вземания, както и при паричните средства. Увеличение има при останалите вземания (търговски и от свързани лица), както и при материалните запаси и незавършените услуги.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Δ Q4 2022	% от СК и пасивите към
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2022	31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.11%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.88%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	16966	16794	1.02%	13.17%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>20 818</b>	<b>20 646</b>	<b>0.83%</b>	<b>16.16%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Финансови задължения	88918	89844	-1.03%	69.02%
Отсрочени данъчни пасиви	1144	1144	0.00%	0.89%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>90 062</b>	<b>90 988</b>	<b>-1.02%</b>	<b>69.91%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Финансови задължения	4622	4266	8.35%	3.59%
Задължения към свързани лица	604	850	-28.94%	0.47%
Данъчни задължения	42	28	50.00%	0.03%
Търговски задължения	3145	2989	5.22%	2.44%
Задължения към персонала и осигурители	56	46	21.74%	0.04%
Други задължения	9480	8677	9.25%	7.36%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>17 949</b>	<b>16 856</b>	<b>6.48%</b>	<b>13.93%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>108 011</b>	<b>107 844</b>	<b>0.15%</b>	<b>83.84%</b>

<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>128 829</b>	<b>128 490</b>	<b>0.26%</b>	<b>100.00%</b>
---------------------------------------	----------------	----------------	--------------	----------------

Към 31.12.2022г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 20 818 хил. лв. Отчита се повишение в размер на 0.83% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 1.02%. Изменение има в нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се повишават с 6.48%, основно поради повишението в краткосрочните финансови и други задължения. Задълженията към свързани лица намаляват. Като цяло, пасивите през последното тримесечие нарастват спрямо края на предходното тримесечие с 0.15% до 108 011 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Приходи от продажба на услуги	30852	23483	31.38%
Други приходи/ загуби от дейността (нетно)	493	1283	-61.57%
Незавършени услуги - увеличение	80	64	25.00%
Разходи за материали	-12	-46	-73.91%
Разходи за външни услуги	-29637	-22208	33.45%
Разходи за персонала	-372	-320	16.25%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-17	-15	13.33%
Други разходи	-1293	-1369	-5.55%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>94</b>	<b>872</b>	<b>-89.22%</b>
Печалба/ Загуба от операции с фин.активи	386	-122	-416.39%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-469	-1147	-59.11%
Други финансови позиции	210	2734	-92.32%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>127</b>	<b>1465</b>	<b>-91.33%</b>
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>221</b>	<b>2337</b>	<b>-90.54%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-22	-20	10.00%
Отсрочени данъци	-	-216	-100.00%
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>199</b>	<b>2101</b>	<b>-90.53%</b>
<b>Общо всеобхватен доход (загуба)</b>	<b>199</b>	<b>2101</b>	<b>-90.53%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 94 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 872 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се нарастване както на

приходите от продажби, така и на разходите, но разходите все пак нарастват в по-голяма степен, а и дружеството реализира и други разходи, които допринасят за влошаването на оперативния резултат. Нетният резултат от финансовата дейност към края на третото тримесечие на 2022г. е положителен (печалба в размер на 127 хил. лв.), но и той е по-слаб от съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 221 хил. лв. печалба преди данъци от началото на 2022г. Съответно, като се отчетат разходите за данъци, печалбата за периода до края на четвъртото тримесечие на 2022 г. е в размер на 199 хил. лв. при печалба от 2 101 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	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	2.1404	2.2817
Бърза ликвидност	2.1293	2.2800
Незабавна ликвидност	0.0381	0.0533
Абсолютна ликвидност	0.0381	0.0533

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

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.6991	0.7081
Общ дълг/Активи	0.8384	0.8393
Общ дълг/Собствен капитал	5.1883	5.2235
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.1883	6.2235

Към 31.12.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

## 2 Информация за 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 суми по облигационната емисия.

#### 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.8384 (**83.84%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.04**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **2.14**.

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: 28.02.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров