



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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 посочения период „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 първото тримесечие на 2023г. „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 31.03.2023 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 130 905 хил. лв., отбелязвайки ръст от 1.40% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Δ Q1 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2022	към 31.03.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	13	17	-23.53%	0.01%
Нематериални активи	8	9	-11.11%	0.01%
Инвестиционни имоти	39333	39333	0.00%	30.05%
Други инвестиции	11140	11140	0.00%	8.51%
Финансови вземания	35589	35285	0.86%	27.19%

Общо нетекущи активи	86 083	85 784	0.35%	65.76%
Текущи активи				
Материални запаси	31	26	19.23%	0.02%
Незавършени услуги	21	166	-87.35%	0.02%
Финансови вземания	2698	2700	-0.07%	2.06%
Вземания от свързани лица	25232	25732	-1.94%	19.28%
Търговски вземания	13378	10897	22.77%	10.22%
Данъчни вземания	21	-		0.02%
Други вземания	2032	3107	-34.60%	1.55%
Пари и парични еквиваленти	1409	684	105.99%	1.08%
Общо текущи активи	44 822	43 312	3.49%	34.24%
Общо активи	130 905	129 096	1.40%	100.00%

Нетекущите активи се повишават с 0.35% през периода. За това допринася основно повишението във финансовите вземания. Текущите активи бележат ръст от 3.49% спрямо 31.12.2022 г. Увеличават се търговските вземания и паричните средства, докато намаляват другите вземания и вземанията от свързани лица. Спад има и при незавършените услуги.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Δ Q1 2023	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2022	пасивите към
				31.03.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.10%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.84%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	16873	17189	-1.84%	12.89%
Общо собствен капитал	20 725	21 041	-1.50%	15.83%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	87998	88923	-1.04%	67.22%
Отсрочени данъчни пасиви	1156	1191	-2.94%	0.88%
Общо нетекущи пасиви	89 154	90 114	-1.07%	68.11%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	4888	4631	5.55%	3.73%
Задължения към свързани лица	533	604	-11.75%	0.41%
Данъчни задължения	68	21	223.81%	0.05%
Търговски задължения	6369	3148	102.32%	4.87%
Задължения към персонала и осигурители	51	57	-10.53%	0.04%
Други задължения	9117	9480	-3.83%	6.96%
Общо текущи пасиви	21 026	17 941	17.20%	16.06%
Общо пасиви	110 180	108 055	1.97%	84.17%
Общо собствен капитал и пасиви	130 905	129 096	1.40%	100.00%

Към 31.03.2023г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 20 725 хил. лв. Отчита се понижение в размер на 1.50% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 1.07%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се повишават със 17.20%, основно поради повишението в търговските задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие нарастват спрямо края на предходното тримесечие с 1.97% до 110 905 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2023 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q1 2022
Приходи от продажба на услуги	4553	8079	-43.64%
Други приходи/ загуби от дейността (нетно)	7	1140	-99.39%
Разходи за материали	-15	-2	650.00%
Разходи за външни услуги	-4170	-7539	-44.69%
Разходи за персонала	-97	-75	29.33%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-5	-4	25.00%
Други разходи	-249	-2	12350.00%
Незавършени услуги - намаление	-145	-	
Резултат от оперативна дейност	-121	1597	-107.58%
Печалба/ Загуба от операции с фин.активи	-	-953	-100.00%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-142	-418	-66.03%
Други финансови позиции	-88	275	-132.00%
Резултат от финансова дейност	-230	-1096	-79.01%
Печалба/ Загуба преди данъци	-351	501	-170.06%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-	-50	-100.00%
Отсрочени данъци	35	-95	-136.84%
Печалба/ Загуба за периода	-316	356	-188.76%
Общо всеобхватен доход (загуба)	-316	356	-188.76%

Към края на първото тримесечие на 2023г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 121 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 597 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Забелязва се спад както на приходите от продажби, така и на разходите, но разходите все пак намаляват с по-малка сума, а и големия спад в другите приходи допринасят за влошаването на оперативния резултат. Нетният резултат от

финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2023г. е загуба в размер на 230 хил. лв., но е по-добър от съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 351 хил. лв. загуба преди данъци от началото на 2023г. Съответно, загубата за периода до края на първото тримесечие на 2023 г. е в размер на 316 хил. лв. при печалба от 356 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 2023	Q4 2022
Текуща ликвидност	2.1317	2.4141
Бърза ликвидност	2.1293	2.4034
Незабавна ликвидност	0.0670	0.0381
Абсолютна ликвидност	0.0670	0.0381

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо стойностите от края на предходното тримесечие, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност леко се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2023	Q4 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.6811	0.6980
Общ дълг/Активи	0.8417	0.8370
Общ дълг/Собствен капитал	5.3163	5.1354
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.3163	6.1354

Към 31.03.2023г. повечето разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене има при показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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 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 31.03.2023г. стойността на показателя е 0.8417 (**84.17%**);

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.11¹**;

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **2.13**.

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: 26.05.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров

¹ по наши изчисления на 12 месечна база стойността му е 0.81