



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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 129 779 хил. лв., отбелязвайки спад от 0.86% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2023 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q2 2023 / Q1 2023	% от активите към 30.06.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	11	13	-15.38%	0.01%
Нематериални активи	6	8	-25.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	39333	39333	0.00%	30.31%
Други инвестиции	11140	11140	0.00%	8.58%
Финансови вземания	35899	35589	0.87%	27.66%

Общо нетекущи активи	86 389	86 083	0.36%	66.57%
Текущи активи				
Материални запаси	34	31	9.68%	0.03%
Незавършени услуги	21	21	0.00%	0.02%
Финансови вземания	2721	2698	0.85%	2.10%
Вземания от свързани лица	23799	25232	-5.68%	18.34%
Търговски вземания	14212	13378	6.23%	10.95%
Данъчни вземания	-	21	-100.00%	0.00%
Други вземания	1622	2032	-20.18%	1.25%
Пари и парични еквиваленти	981	1409	-30.38%	0.76%
Общо текущи активи	43 390	44 822	-3.19%	33.43%
Общо активи	129 779	130 905	-0.86%	100.00%

Нетекущите активи се повишават с 0.36% през периода. За това допринася основно повишението във финансовите вземания. Текущите активи бележат спад от 3.19% спрямо 31.03.2023 г. Спадат вземанията от свързани лица, другите вземания и паричните средства, докато търговските вземания се повишават.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023	Δ Q2 2023	% от СК и пасивите към 30.06.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.11%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.86%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	17259	16873	2.29%	13.30%
Общо собствен капитал	21 111	20 725	1.86%	16.27%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	83576	87998	-5.03%	64.40%
Отсрочени данъчни пасиви	1199	1156	3.72%	0.92%
Общо нетекущи пасиви	84 775	89 154	-4.91%	65.32%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	8507	4888	74.04%	6.55%
Задължения към свързани лица	539	533	1.13%	0.42%
Данъчни задължения	178	68	161.76%	0.14%
Търговски задължения	6172	6369	-3.09%	4.76%
Задължения към персонала и осигурители	42	51	-17.65%	0.03%
Други задължения	8455	9117	-7.26%	6.51%
Общо текущи пасиви	23 893	21 026	13.64%	18.41%
Общо пасиви	108 668	110 180	-1.37%	83.73%
Общо собствен капитал и пасиви	129 779	130 905	-0.86%	100.00%

Към 30.06.2023г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 21 111 хил. лв. Отчита се повишение в размер на 1.86% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 4.91%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се повишават с 13.64%, основно поради повишението в текущите финансови задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие намаляват спрямо края на предходното тримесечие с 1.37% до 108 668 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2023 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Приходи от продажба на услуги	11294	25631	-55.94%
Други доходи/ загуби от дейността (нетно)	81	206	-60.68%
Разходи за материали	-20	-3	566.67%
Разходи за външни услуги	-10106	-24241	-58.31%
Разходи за персонала	-202	-162	24.69%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-9	-8	12.50%
Други разходи	-399	-962	-58.52%
Незавършени услуги - намаление	-145	-66	119.70%
Резултат от оперативна дейност	494	395	25.06%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-378	-277	36.46%
Други финансови позиции	-38	267	-114.23%
Резултат от финансова дейност	-416	-10	4060.00%
Печалба/ Загуба преди данъци	78	385	-79.74%
Приходи/Разходи за данъци върху дохода	-	-38	-100.00%
Отсрочени данъци	-8	-	
Печалба/ Загуба за периода	70	347	-79.83%
Общо всеобхватен доход (загуба)	70	347	-79.83%

Към края на второто тримесечие на 2023г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 494 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 395 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-голяма сума, което допринася за подобряването на оперативния резултат. Нетният резултат от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2023г. е загуба в размер на 416 хил. лв., т.е. се влошава спрямо съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 78 хил. лв. печалба преди данъци от началото на 2023г. (с близо 80% по-малка стойност спрямо съпоставимия период на

2022г.). Съответно, печалбата за периода до края на второто тримесечие на 2023 г. е в размер на 70 хил. лв. при печалба от 347 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	Q2 2023	Q1 2023
Текуща ликвидност	1.8160	2.1317
Бърза ликвидност	1.8137	2.1293
Незабавна ликвидност	0.0411	0.0670
Абсолютна ликвидност	0.0411	0.0670

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се влошават 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	Q2 2023	Q1 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6532	0.6811
Общ дълг/Активи	0.8373	0.8417
Общ дълг/Собствен капитал	5.1475	5.3163
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.1475	6.3163

Към 30.06.2023г. 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 специалисти 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 30.06.2023г. стойността на показателя е 0.8373 (**83.73%**);

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **1.83**;

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **1.82**.

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: 25.08.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров