



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 133 854 хил. лв., отбелязвайки ръст от 3.14% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2023 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q2 2023	% от активите към 30.09.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	13	11	18.18%	0.01%
Нематериални активи	6	6	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	39333	39333	0.00%	29.39%
Други инвестиции	17840	11140	60.14%	13.33%
Финансови вземания	36213	35899	0.87%	27.05%

Общо нетекущи активи	93 405	86 389	8.12%	69.78%
Текущи активи				
Материални запаси	35	34	2.94%	0.03%
Незавършени услуги	21	21	0.00%	0.02%
Финансови вземания	2512	2721	-7.68%	1.88%
Вземания от свързани лица	20963	23799	-11.92%	15.66%
Търговски вземания	14797	14212	4.12%	11.05%
Други вземания	1592	1622	-1.85%	1.19%
Пари и парични еквиваленти	529	981	-46.08%	0.40%
Общо текущи активи	40 449	43 390	-6.78%	30.22%
Общо активи	133 854	129 779	3.14%	100.00%

Нетекущите активи се повишават с 8.12% през периода. За това допринася основно повишението в другите инвестиции. Текущите активи бележат спад от 6.78% спрямо 30.06.2023 г. Спадат вземанията от свързани лица, финансовите вземания и паричните средства, докато търговските вземания се повишават.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от СК и пасивите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.10%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.78%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	16844	17259	-2.40%	12.58%
Общо собствен капитал	20 696	21 111	-1.97%	15.46%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	89353	83576	6.91%	66.75%
Отсрочени данъчни пасиви	1198	1199	-0.08%	0.90%
Общо нетекущи пасиви	90 551	84 775	6.81%	67.65%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	7770	8507	-8.66%	5.80%
Задължения към свързани лица	539	539	0.00%	0.40%
Данъчни задължения	198	178	11.24%	0.15%
Търговски задължения	6560	6172	6.29%	4.90%
Задължения към персонала и осигурители	48	42	14.29%	0.04%
Други задължения	7492	8455	-11.39%	5.60%
Общо текущи пасиви	22 607	23 893	-5.38%	16.89%
Общо пасиви	113 158	108 668	4.13%	84.54%
Общо собствен капитал и пасиви	133 854	129 779	3.14%	100.00%

Към 30.09.2023г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 20 696 хил. лв. Отчита се понижение в размер на 1.97% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се повишават с 6.81%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се понижават с 5.38%, основно поради понижението в текущите финансови задължения и в другите текущи задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие се увеличават спрямо края на предходното тримесечие с 4.13% до 113 158 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2023 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q3 2022
Приходи от продажба на услуги	11931	29126	-59.04%
Други доходи/ загуби от дейността (нетно)	147	206	-28.64%
Разходи за материали	-26	-7	271.43%
Разходи за външни услуги	-10729	-27777	-61.37%
Разходи за персонала	-317	-249	27.31%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-14	-12	16.67%
Други разходи	-409	-1283	-68.12%
Незавършени услуги - намаление	-145	-66	119.70%
Резултат от оперативна дейност	438	-62	-806.45%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-674	-358	88.27%
Други финансови позиции	-102	450	-122.67%
Резултат от финансова дейност	-776	92	-943.48%
Печалба/ Загуба преди данъци	-338	30	-1226.67%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-	-3	-100.00%
Отсрочени данъци	-7	-	
Печалба/ Загуба за периода	-345	27	-1377.78%
Общо всеобхватен доход (загуба)	-345	27	-1377.78%

Към края на третото тримесечие на 2023г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 438 хил. лв., спрямо реализираната загуба от оперативната дейност в размер на 62 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 третото тримесечие на 2023г. е загуба в размер на 776 хил. лв., т.е. се влошава спрямо съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 338

хил. лв. загуба преди данъци от началото на 2023г. (на фона на 92 хил. лв. печалба през съпоставимия период на 2022г.). Съответно, загубата за периода до края на третото тримесечие на 2023 г. е в размер на 345 хил. лв. при печалба от 27 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	Q3 2023	Q2 2023
Текуща ликвидност	1.7892	1.8160
Бърза ликвидност	1.7867	1.8137
Незабавна ликвидност	0.0234	0.0411
Абсолютна ликвидност	0.0234	0.0411

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	Q3 2023	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6765	0.6532
Общ дълг/Активи	0.8454	0.8373
Общ дълг/Собствен капитал	5.4676	5.1475
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.4676	6.1475

Към 30.09.2023г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават 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 30.09.2023г. стойността на показателя е 0.8454 (**84.54%**);

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.87¹**;

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.79**.

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: 20.11.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров

¹ По наши изчисления има нарушение на този коефициент и стойността му е 1.04