



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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 134 627 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0.58% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	79	13	507.69%	0.06%
Нематериални активи	5	6	-16.67%	0.00%
Инвестиционни имоти	39333	39333	0.00%	29.22%
Други инвестиции	11159	17840	-37.45%	8.29%
Финансови вземания	-	36213	-100.00%	0.00%

Общо нетекущи активи	50 576	93 405	-45.85%	37.57%
Текущи активи				
Материални запаси	26	35	-25.71%	0.02%
Незавършени услуги	-	21	-100.00%	0.00%
Финансови активи	44751	2512	1681.49%	33.24%
Вземания от свързани лица	19330	20963	-7.79%	14.36%
Търговски вземания	17551	14797	18.61%	13.04%
Други вземания	1820	1592	14.32%	1.35%
Пари и парични еквиваленти	573	529	8.32%	0.43%
Общо текущи активи	84 051	40 449	107.80%	62.43%
Общо активи	134 627	133 854	0.58%	100.00%

Нетекущите активи се понижават с 45.85% през периода. За това допринася основно прекатегоризирането на финансовите вземания от нетекущи в текущи. Текущите активи бележат ръст от 107.8% спрямо 30.09.2023 г. Повишението идва по линия на финансовите активи и търговските вземания. Спадат вземанията от свързани лица.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.10%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.76%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	17265	16844	2.50%	12.82%
Общо собствен капитал	21 117	20 696	2.03%	15.69%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	84881	89353	-5.00%	63.05%
Отсрочени данъчни пасиви	1247	1198	4.09%	0.93%
Общо нетекущи пасиви	86 128	90 551	-4.88%	63.98%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	10968	7770	41.16%	8.15%
Задължения към свързани лица	407	539	-24.49%	0.30%
Данъчни задължения	490	198	147.47%	0.36%
Търговски задължения	7960	6560	21.34%	5.91%
Задължения към персонала и осигурители	37	48	-22.92%	0.03%
Други задължения	7520	7492	0.37%	5.59%
Общо текущи пасиви	27 382	22 607	21.12%	20.34%
Общо пасиви	113 510	113 158	0.31%	84.31%
Общо собствен капитал и пасиви	134 627	133 854	0.58%	100.00%

Към 31.12.2023г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 21 117 хил. лв. Отчита се повишение в размер на 2.03% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 4.88%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се повишават с 21.12%, основно поради повишението в текущите финансови задължения и в търговските задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие се увеличават спрямо края на предходното тримесечие с 0.31% до 113 510 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Приходи от продажба на услуги	14271	30852	-53.74%
Други доходи/ загуби от дейността (нетно)	1055	493	114.00%
Незавършени услуги - увеличение	-	80	-100.00%
Разходи за материали	-56	-12	366.67%
Разходи за външни услуги	-12966	-29637	-56.25%
Разходи за персонала	-444	-372	19.35%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-22	-17	29.41%
Други разходи	-490	-1293	-62.10%
Незавършени услуги - намаление	-145	-	
Резултат от оперативна дейност	1203	94	1179.79%
Печалба/ Загуба от операции с фин. активи	-	386	-100.00%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-979	-469	108.74%
Други финансови позиции	-93	210	-144.29%
Резултат от финансова дейност	-1072	127	-944.09%
Печалба/ Загуба преди данъци	131	221	-40.72%
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-	-22	-100.00%
Отсрочени данъци	-55	-	
Печалба/ Загуба за периода	76	199	-61.81%

Към края на четвъртото тримесечие на 2023г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 1 203 хил. лв., спрямо реализираната печалба от оперативната дейност в размер на 94 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 четвъртото тримесечие на 2023г. е загуба

в размер на 1 072 хил. лв., т.е. се влошава спрямо съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 131 хил. лв. печалба преди данъци от началото на 2023г. (на фона на 221 хил. лв. печалба през съпоставимия период на 2022г.). Съответно, печалбата за периода до края на четвъртото тримесечие на 2023 г. е в размер на 76 хил. лв. при печалба от 199 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	3.0696	1.7892
Бърза ликвидност	3.0686	1.7867
Незабавна ликвидност	0.0209	0.0234
Абсолютна ликвидност	0.0209	0.0234

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се подобряват спрямо стойностите от края на предходното тримесечие. При незабавната и абсолютната ликвидност се наблюдава леко влошаване на показателите.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6398	0.6765
Общ дълг/Активи	0.8431	0.8454
Общ дълг/Собствен капитал	5.3753	5.4676
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.3753	6.4676

Към 31.12.2023г. 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, заложен 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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.8431 (**84.31%**);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.51**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **3.07**.

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: 23.02.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров