



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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024г. „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 информиране 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 31.03.2024 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 132 390 хил. лв., като отбелязват спад от 1.46% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2023	към 31.03.2024 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	73	79	-7.59%	0.06%
Нематериални активи	3	5	-40.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	39333	39333	0.00%	29.71%
Други инвестиции	11159	11159	0.00%	8.43%
Общо нетекущи активи	50 568	50 576	-0.02%	38.20%

Текущи активи

Материални запаси	26	25	4.00%	0.02%
Финансови активи	45737	45174	1.25%	34.55%
Вземания от свързани лица	18277	19329	-5.44%	13.81%
Търговски вземания	15850	16867	-6.03%	11.97%
Други вземания	1548	1819	-14.90%	1.17%
Пари и парични еквиваленти	384	561	-31.55%	0.29%
Общо текущи активи	81 822	83 775	-2.33%	61.80%
Общо активи	132 390	134 351	-1.46%	100.00%

Нетекущите активи не отбелязват съществена промяна през периода. Текущите активи бележат спад от 2.33% спрямо 31.12.2023 г. Намаляват вземанията от свързани лица и търговските и други вземания, както и паричните средства. Ръст отбелязват финансовите активи.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2023	пасивите към
				31.03.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.10%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.81%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	16841	17257	-2.41%	12.72%
Общо собствен капитал	20 693	21 109	-1.97%	15.63%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	84008	84886	-1.03%	63.45%
Отсрочени данъчни пасиви	1150	1196	-3.85%	0.87%
Общо нетекущи пасиви	85 158	86 082	-1.07%	64.32%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	11021	10731	2.70%	8.32%
Задължения към свързани лица	407	407	0.00%	0.31%
Данъчни задължения	168	490	-65.71%	0.13%
Търговски задължения	8009	7962	0.59%	6.05%
Задължения към персонала и осигурители	42	37	13.51%	0.03%
Други задължения	6892	7533	-8.51%	5.21%
Общо текущи пасиви	26 539	27 160	-2.29%	20.05%
Общо пасиви	111 697	113 242	-1.36%	84.37%
Общо собствен капитал и пасиви	132 390	134 351	-1.46%	100.00%

Към 31.03.2024г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 20 693 хил. лв. Отчита се понижение в размер на 1.97% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 1.07%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се понижават с 2.29%, основно поради понижението в данъчните и другите задължения. Ръст наблюдаваме при текущите финансови задължения и при търговските задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие намаляват спрямо края на предходното тримесечие с 1.36% до 111 697 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи от продажба на услуги	1989	4553	-56.31%
Други приходи/ загуби от дейността (нетно)	5	7	-28.57%
Разходи за материали	-2	-15	-86.67%
Разходи за външни услуги	-2011	-4170	-51.77%
Разходи за персонала	-112	-97	15.46%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-7	-5	40.00%
Други разходи	-3	-249	-98.80%
Незавършени услуги - намаление	-	-145	-100.00%
Резултат от оперативна дейност	-141	-121	16.53%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-270	-142	90.14%
Други финансови позиции	-50	-88	-43.18%
Резултат от финансова дейност	-320	-230	39.13%
Печалба/ Загуба преди данъци	-461	-351	31.34%
Отсрочени данъци	45	35	28.57%
Печалба/ Загуба за периода	-416	-316	31.65%

Към края на първото тримесечие на 2024г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 141 хил. лв., спрямо реализираната загуба от оперативната дейност в размер на 121 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Забелязва се спад както на приходите от продажби, така и на разходите. Нетното изменение е в размер на 20 хил. лв. Нетният резултат от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2024г. е загуба в размер на 320 хил. лв., т.е. се влошава спрямо съпоставимия период на предходната година. Дружеството реализира 461 хил. лв. загуба преди данъци от началото на 2024г. (на фона на 351 хил. лв. загуба през съпоставимия период на 2023г.). Съответно, загубата за периода до края на първото тримесечие на 2024 г. е в размер на 416 хил. лв. при загуба от 316 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	3.0831	3.0845
Бърза ликвидност	3.0821	3.0836
Незабавна ликвидност	0.0145	0.0207
Абсолютна ликвидност	0.0145	0.0207

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента леко 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	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6432	0.6407
Общ дълг/Активи	0.8437	0.8429
Общ дълг/Собствен капитал	5.3978	5.3646
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.3978	6.3646

Към 31.03.2024г. 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 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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.8437 (**84.37%**);

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.96**;

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **3.08**.

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: 22.05.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров